

Mælan 61 7374 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1978

BRA: 75 m²

BRA-i: 75 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

10

TG-2

13

TG-3

4

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29342>

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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

-Det er ikke etablert rekkverk. Etablering av rekkverk er et krav der det er mer enn 50 cm ned til terreng.

TG 3 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Det må etableres tilfredsstillende rekkverk.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

- Det er glatt taktekkning og ikke montert snøfangere. Ved byggeåret var det ikke samme krav som i dag.
- Takstigen er ikke festet i konstruksjonen, og henger kun over en bøyle på taket.
- Pipa er mer enn 1,2 meter over taket, og dermed er det krav til feieplattform.
- Selger opplyser at feier har anbefalt å etablere tilstrekkelig adkomst til piper for hele sameiet.

TG 3 på grunn av takstige med manglende innfesting iht. krav.

TG 2 på grunn av resterende forhold.

Anbefalte tiltak

- Snøfanger bør etableres på hele taket for god personsikkerhet.
- Det må sørges for forskriftsmessig innfesting av takstige.
- Feieplattform bør etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

- Det registreres utbulning i overflaten på pipe i gang på loft. Dette kan ligge i pusslaget, og tyder på at dette kan ha mistet litt vedheft. Ikke av omfattende grad.
- Avstand mellom sotluke og brennbart materiale på gulv er for liten. Det er krav til 30 cm avstand foran illegget på ovnen.
- Det er kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale på gulv.
- Det blir registrert sprekker i pipe over tak. Bør undersøkes nærmere, da pipa er forblendet og at det er usikkerhet rundt hvor omfattende sprekken er inn i selve pipa.
- Det er også litt mosegroing i pipemur over tak.
- Branntilsyn den 23-04-2025 avdekte avvik: Pipa er av en type som gjør at det er krav til 100 mm avstand til brennbart virke rundt pipa, ettersom man har sett at en eventuell oppsprekking mot brennbart virke kunne medføre økt risiko for brann. Det skal gjennomføres kamerakontroll i pipa i løpet av sommer 2025.

TG 3 på grunn av kort avstand mellom sotluke og gulv, samt påvist avvik ved tilsyn.

TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak

- For å lukke avvik på loft må pussen utbedres.
- Det må etableres større plate på gulv foran vedovn.
- Det bør legges inn sotlukestein i sotluke for å omgå krav til avstand mot brennbart materiale. (Det er gitt frist til 14-05-2025 for avviket).
- Det kan være behov for å utbedre sprekker i pipe over tak. Anbefales å undersøke nærmere med tanke på omfang.
- Rengjøring av pipemur over tak vurderes etter behov.
- Tiltak angående pipe plassert nære brennbart virke bør vurderes ytterligere av Røros Brann- og Feiervesen.
- Kostnadsestimatet er satt for nærmere undersøkelser av pipe.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Øvrig: Repos ved hovedinngangsdør

Oppsummering

- Det er påvist råte i det fremste bordet på reposet.
- Overflater er generelt slitte.

TG 3 på grunn av påvist råte.
TG 2 settes for generell slitasje.

Anbefalte tiltak

- Råteskadet bord må skiftes.
- Generelt vedlikehold bør vurderes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament: Støpt plate på mark

Oppsummering

- Det registreres ingen skader, men det er noe slitt/avskallet puss og litt misfarging av saltutslag på grunnmuren.

TG 2 på grunn av slitasje i puss.

Anbefalte tiltak

- Avskallet/slitt puss anbefales utbedret, men det er ikke behov for umiddelbart tiltak.

Renner og nedløp

Oppsummering

- Det ble registrert deformasjon i 1 eldre nedløpsrør, som er et symptom på frostspreng.
- Det er gitt opplysning om hull i takrenne ved inngangsdør.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

- Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales. Ved utettheter bør utskiftinger foretas. Deler med deformasjon må skiftes for å lukke avvik.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

- Det knirker i gulvet foran døråpningen mellom gang og kjøkken.
- Gulvet i gangen ligger noe lavere enn gulvene ellers i etasjen. Dette er godt merkbart mot kjøkken og vindfang. Dette gir TG 2 iht. krav i standarden NS 3600.
- Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokale avvik innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Dette er registrert i begge soverom i loftsetasjen ved målinger på ca. 16 mm innenfor 2 meters avstand.
- Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totale avvik mellom 15 og 30 mm. Dette er registrert i begge soverom i loftsetasjen, samt i stue og kjøkken (i rommets lengde fra stue og inn til kjøkken).
- Målinger i soverommene viser ca. 16 mm, mens måling i stue og kjøkken viser ca. 21 mm.

TG 2 på grunn av påviste forhold. Ingen tegn på svikt.

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Innredning fra 2011 med glatte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. Innredningen er forlenget ut mot stue, og benkeplaten her er av stein.

- Det registreres at enkelte skjøter i laminatgulvet reiser seg litt, eller har litt svelling. Dette har oppstått av fuktsøl.
- Komfyrkursen ble skiftet i 2024, og dermed er det krav om å etablere komfyrvakt.
- Det bemerkes at det er tatt et hull i benkeplaten for inspeksjon av varmtvannsbereder. Utskjæringen er ikke tettet mot fukt, og det kan oppstå skader ved vannsøl.

TG 2 på grunn av påviste forhold. Innredningen fremstår i hovedsak med normal slitasje iht. alder, med noen mindre bruksmerker.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

- Laminatgulvet fungerer slik det fremstår i dag. For å lukke avviket må gulv med svelling i skjøter skiftes.
- Det er krav til montering av komfyrvakt.
- Det anbefales å påføre tettemasse i eksponert platekant ved hull i platen, og eventuelt etablere et inspeksjonslokk.

Toalettrom

Oppsummering

Toalettrom med belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med klosett, servant i innredning og naturlig avtrekk. Det er sluk i rommet, men rommet vurderes ikke som våtrom.

- Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.
- Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft til rommet (f. eks. spalte i dørterskel) for optimal ventilering.

Trapp

Oppsummering

- Åpninger i rekkverket er over 10 cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.
- Trappen mangler håndløper langs veggen. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider i trappeløp.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales å redusere åpninger i rekkverk slik at disse ikke overstiger 10 cm.
- Ekstra håndløper anbefales etablert for bedre sikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

- Avløpsrør og sluk i boligen har usikker alder. Deler av anlegget er blitt skiftet/utbedret i 2011, men det mangler opplysninger om omfang. Usikkert om sluk på bad ble skiftet ved oppgraderingen. Sluket i toalettrommet tyder på å være av en alder hvor restlevetiden er usikker.
- Det er ikke kjent lufteanordning på avløpsanlegget. Det registreres ikke lufting over tak.
- Det er tidligere opplyst om klukkelyd i annen takstrappert. Selger har ikke lagt merke til dette. Klukking kan være tegn på dårlig lufting i anlegget.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på ukjent alder og usikker restlevetid kan det være en risiko for at skader plutselig oppstår. Dette gjelder i hovedsak anlegg av eldre årgang. Ta gjerne kontakt med en rørlegger for nærmere vurdering av alder.
- Det anbefales å etablere lufting over tak, om annen lufting ikke foreligger. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak.

Vannledninger: Kobberrør

Oppsummering

- Det er litt irring på kobberrør ved kobling inn på rør i rør i kjøkkenbenk, men ingen lekkasje eller skade.
- Tidligere stoppekran er plugget.
- Noen kobberrør vurderes å ha nådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

TG 2 settes for eldre rør.

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

- Det er utført arbeider i boligen som mangler samsvarserklæring, samt at annen dokumentasjon på arbeid utført før 01-01-1999 mangler.

TG 2 på grunn av delvis manglende dokumentasjon på anlegget.

Anbefalte tiltak

- Boligen har delvis elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Oppsummering av overflater

- Det er fall mot sluk utenfor dusjhjørnet, men gulvet inne i dusjhjørnet er til dels svakt mot sluket. Det er påvist ved vanntest at det kan bli stående igjen noe vann på overflaten etter dusjing. Rommet har god vannsikkerhet, da det er etablert oppkant med tilstrekkelig tettesjikt ved dør.
- I og ved dusjhjørnet er det påvist bom (hulrom under flis med fare for skader i fliser) i enkelte gulvflis. 1 gulvflis i dusj har sprekk, samt at det registreres riss/sprekk i 2 flisfuger mot sluket.
- Enkelte silikonfuger i dusjhjørnet har misfarging som tegn på at det har satt seg svertesopp, samt at de har sprukket litt.
- Himlingen er lappet. Det registreres ingen skader her, men det er ikke visuelt pent utført.
- 1 gulvflis ved klosettet har et hakk. Tiltak er ikke påkrevd da det ikke er andre skader i flisen.
- På vegger er det enkelte monteringshull som bør tettes.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

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. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Jevnlig kontroll av flisgulv anbefales. Om den sprukkede flisen løsner helt bør den skiftes. Det bør vurderes utbedringer hvor fuger har sprukket, da dette tyder på at fliser kan ha løsnet.
- Silikonfuger med misfarging og oppsprekking bør utbedres. Svertesopp er ikke farlig, men kan virke skjemmende.
- Det anbefales en mer visuelt tilfredsstillende løsning hvor himlingen er lappet for å lukke avviket. Dette kan medføre omlegging av himlingen, og er en vurderingssak av den enkelte.
- Monteringshull i fliser på vegg bør tettes med silikonfugemasse.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

- Membranen tyder på å være limt på toppen av sluket. Dette er feil utførelse og en usikker løsning som kan medføre lekkasjer. Membran skal føres under klemring i sluk.
- Sluket vurderes å ikke være skiftet ved renovering i 2011, og kan dermed ha nådd en alder med usikker restlevetid.
- Rørføringer i gulv har usikker tetthet, da membranen rundt rørene ikke er ført tilstrekkelig høyt over gulv. Silikonfugemasse kan krympe over tid, og erstatter ikke membran/mansjett.
- Rørføringer i gulv i dusjsone gir en risiko for personskade på grunn av at de er kappet over gulv og stikker dermed opp.

TG 2 på grunn av påviste forhold. Membranen i rommet nærmer seg en alder med usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Sluket må rengjøres ofte for å sørge for god avrenning, og for å hindre at vann kan trenge opp under membranen i sluk på grunn av feil utførelse. Sørg også for god tetthet på membranen i sluket.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sørg for god tetthet rundt rørføringer i gulv. Silikonfugemasse vil krympe opp over tid.
- Det anbefales å sikre røroppstikk i sluk, eller eventuelt kappe disse og tette godt.

Oppsummering av sanitærutstyr

- Sidefronten på servantskapet mot dusjen har stedvis skader/svelling som følge av fuktsøl eller fuktig luft.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

- Skapet fungerer, men utskifting må til for å lukke avviket.

Oppsummering av ventilasjon

- Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak ventilasjon

- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft til rommet (f. eks. spalte i dørterskel) for optimal ventilering.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Kneloft

Oppsummering

-Det vurderes kneloft bak kneveggene på loftet. Disse har ikke adkomst og er ikke inspisert.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales å etablere adkomstluker til kneloft om mulig. Inspeksjonsmulighet i disse rommene anbefales etablert på generelt grunnlag, da de kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er på ca. 120 liter og er innebygd i kjøkkenskap med understøttelse. Det er etablert lekkasjesikring som kan være plassert på trykkventilen, men kontrollen av selve berederen er begrenset på grunn av at det ikke er tilstrekkelig kontrollmulighet. Det foreligger et hull i benkeplaten hvor berederen synes, men det er ikke mulig å kontrollere tilstrekkelig herfra.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales å bedre muligheten for inspeksjon.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

- Soverommet i 1. etasje er bruksendret fra bod. Dette er et søknadspliktig tiltak.
- Tegninger i kommunalpakken har ingen rombeskrivelser og loftsetasjen er tegnet som 1 stort rom. Konsekvensen av andre ulovligheter er derved ikke vurdert.
- Garasjetegninger foreligger ikke i kommunalpakken. Konsekvensen av andre ulovligheter er derved ikke vurdert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.4.2025

Rapportdato
25.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Leni Bakken Voll**

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.

-Kneloft har ingen adkomst og er ikke innsisert.

Informasjon om boligen

Adresse: **Mælan 61, 7374 Røros**

Kommunenr: **5025** Gårdsnr: **135** Bruksnr: **642** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1978 - Tatt i bruk. Kilde: matrikkelrapport.**

Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus oppført i én etasje med loft over støpt plate på mark og pilarer av betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med lakkerte stålplater. Etasjeskiller og gulv over pilarer er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2003	Taket ble tekket om i regi av borettslaget.	Nei
2011	Oppgradert bad og kjøkken, samt noe røropplegg. Det ble montert ny vedovn.	Nei
2014	Hovedinngangsdør og vinduer ble skiftet. Tidligere bod ble innredet til soverom i 1. etasje, samt lagt varme i gulv i rommet.	Nei
2019	Det ble laget ny terrasse. Balkongdør ble skiftet.	Nei
2021	Det ble montert varmepumpe.	Nei
2024	Rehabilitering sikringsskap og ny komfyrkurs. Utført av Ren Røros. Samsvarserklæring er datert 07-04-2024.	Ja
2024	Det ble lagt nye vann- og avløpsrør utvendig, og inn i boligen. Dette inkluderer også ny stoppekran. Utført av Røros VVS AS og Feragen Maskin AS.	Ja
2025	Montert ny servant og klosett, samt lagt gulv i toalettrom. Rørleggerarbeid er utført og dokumentert av Røros VVS AS. Belegg er lagt og dokumentert av Røros Malerservice	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Rekkehus	75	75	0	0	17
Garasje i felles anlegg	23	0	23	0	0
Totalt m²	98	75	23	0	17

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	56	56	0	0	17
Loft	19	19	0	0	0
Totalt m²	75	75	0	0	17

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	23	19	4
Totalt m²	23	19	4

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	56	56	0	BRA-i: Stue, kjøkken, soverom, gang, bad, vindfang.	
Loft	19	19	0	BRA-i: Gang, 2 soverom, toalett.	
Totalt m²	75	75	0		

Bygning: Garasje i felles anlegg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	23	0	23	0	0
Totalt m²	23	0	23	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	23	0	23		BRA-e: Garasje.
Totalt m²	23	0	23		

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark, Åpen fundamentering/pilarer
Boligen er i hovedsak oppført over støpt plate på mark, mens soverom og vindfang i 1. etasje er oppført over pilarer.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-0
Terrenget rundt boligen er med singel og naturtomt. Takvann ledes til terreng, og det vurderes tilstrekkelig fall på terreng ut fra bygningen.	
-Ut fra utførelsesmetode med støpt plate på mark og pilarer, samt ingen opplysninger om at det er etablert noen drenering, foretas det kun vurdering ut fra terrengforhold. Eventuell drenering vil kun være av sekundær betydning.	
TG 0 settes for terrengforhold.	

6.2 Grunnmur og fundament: Støpt plate på mark



Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Boligen er oppført over støpt plate på mark med unntak av soverom i 1. etasje.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Ifølge NGUs løsmassekart er det elve- og bekkeavsetning i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
-Det registreres ingen skader, men det er noe slitt/avskallet puss og litt misfarging av saltutslag på grunnmuren.	
TG 2 på grunn av slitasje i puss.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Avskallet/slitt puss anbefales utbedret, men det er ikke behov for umiddelbart tiltak.	

6.3 Grunnmur og fundament: Pilarer (soverom og vindfang)

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Soverom og vindfang har grunnmur av betongpilarer.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-1	

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse
Det er oppført en terrasse i impregnert trevirke med adkomst fra stue og terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Terrassen ble oppført i 2019.	
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-3	
-Det er ikke etablert rekkverk. Etablering av rekkverk er et krav der det er mer enn 50 cm ned til terreng.	
TG 3 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det må etableres tilfredsstillende rekkverk.	
Utbedringskostnader	
Under 10 000	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
-Malte vinduer med 2-lags glass. -Malt balkongdør med 3-lags glass. -Malt hovedytterdør med 2-lags glass. -Innvendig er det malte fyllingsdører, samt malte og umalte finérdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Vinduer og hovedytterdør ble skiftet i 2014. -Balkongdøren ble skiftet i 2019. -Det er en noen nyere innerdører.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
-Hovedytterdøren subber litt i terskel. Anbefales justert.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader er kledd med liggende panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det er blitt etablert musebørste oppunder deler av kledningen. -Kledningen ble overflatebehandlet i 2022.	
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

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft/møneloft



Oversiktsbilde

Type loft Delvis innredet / kaldloft

Konstruksjonen er oppført av takstoler. Over flat himling i loftsetasjen er det et kaldloft/møneloft, mens det ellers er innkledde skråhimlinger. Det er etablert et forenklet undertak, og det er lufting ved raft. Over varme rom er det isolert med mineralull. Luke for adkomst er etablert i gang.

Er loftet innredet etter byggeår? Nei

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? Nei

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? Nei

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

-Det registreres noen skjolder og mindre fuktmerker. Dette vurderes ikke å være aktivt, og kommer mest sannsynlig fra gammelt av.

-Det er blitt registrert litt muselort, men ikke av omfattende grad. Ved forrige takst er det registrert samme forhold, og at det er lagt ut urørt musegift. Utvendig er det etablert musebørste oppunder relevant kledning. IF forsikring kontrollerte også for noen år tilbake at dette var gammel muselort. Med bakgrunn i opplysninger og utførte tiltak er det ikke pågående museaktivitet.

-På grunn av at loftet er kontrollert fra luken ble ikke isolasjonen løftet på, slik at det ikke er kontrollert eventuelle forhold som har oppstått her som følge av museaktiviteten.

TG 1 er satt med bakgrunn i gitte opplysninger og utførte tiltak mot mus.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging): Kneloft

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-IU

-Det vurderes kneloft bak kneveggene på loftet. Disse har ikke adkomst og er ikke inspisert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det anbefales å etablere adkomstluker til kneloft om mulig. Inspeksjonsmulighet i disse rommene anbefales etablert på generelt grunnlag, da de kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr.

6.9 Renner og nedløp

Type Metall

Renner og nedløp er utført i lakkert metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp har varierende alder. Noen renner og nedløp vurderes fra byggeår, mens nyere renner og nedløp kan være fra 2003 da taktekkingen ble oppgradert.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
-Det ble registrert deformasjon i 1 eldre nedløpsrør, som er et symptom på frostspreng. -Det er gitt opplysning om hull i takrenne ved inngangsdør. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales. Ved utettheter bør utskiftinger foretas. Deler med deformasjon må skiftes for å lukke avvik.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er oppført av takstoler og det er lufting ved 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

6.11 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Taket ble tekket om i 2003 ifølge forrige takst.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
----------------------------	----

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

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
--	----

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

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

-Det er glatt takteking og ikke montert snøfangere. Ved byggeåret var det ikke samme krav som i dag.

-Takstigen er ikke festet i konstruksjonen, og henger kun over en bøyle på taket.

-Pipa er mer enn 1,2 meter over taket, og dermed er det krav til feieplattform.

-Selger opplyser at feier har anbefalt å etablere tilstrekkelig adkomst til piper for hele sameiet.

TG 3 på grunn av takstige med manglende innfesting iht. krav.

TG 2 på grunn av resterende forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Snøfanger bør etableres på hele taket for god personsikkerhet.

-Det må sørges for forskriftsmessig innfesting av takstige.

-Feieplattform bør etableres.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Måling i soverom. Referansenivå laser = 4 cm.

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
------	-----------------------------------

Gulv i stue, gang, bad og kjøkken 1. etasje er støpte. Gulv i vindfang og soverom er av trebjelkelag. Etasjeskiller mot loft er av trebjelkelag. Gulv i stue og kjøkken er av oppforet trekonstruksjon over betongen.

Måling i 1. etasje

Det ble målt med laser i stue, kjøkken og gang. I stue og kjøkken registreres en total høydeforskjell på ca. 21 mm over rommets lengde, men avviket starter et sted mellom stue og kjøkkendelen.

Måling i loftsetasje:

Det ble målt med laser i begge soverom. I begge rommene er det påvist lokalt avvik innenfor 2 meters avstand ut mot midten av rommene på ca. 16 mm.

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

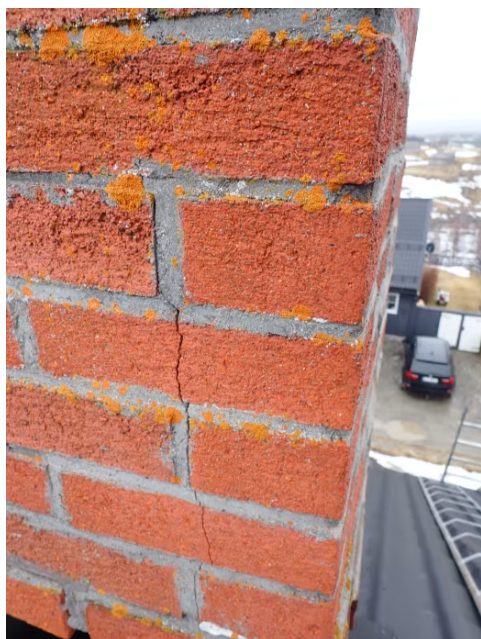
- Det knirker i gulvet foran døråpningen mellom gang og kjøkken.
- Gulvet i gangen ligger noe lavere enn gulvene ellers i etasjen. Dette er godt merkbart mot kjøkken og vindfang. Dette gir TG 2 iht. krav i standarden NS 3600.
- Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokale avvik innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Dette er registrert i begge soverom i loftsetasjen ved målinger på ca. 16 mm innenfor 2 meters avstand.
- Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totale avvik mellom 15 og 30 mm. Dette er registrert i begge soverom i loftsetasjen, samt i stue og kjøkken (i rommets lengde fra stue og inn til kjøkken). Målinger i soverommene viser ca. 16 mm, mens måling i stue og kjøkken viser ca. 21 mm.

TG 2 på grunn av påviste forhold. Ingen tegn på svikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.14 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Element
Boligen har elementpipe. Sotluke er plassert i stue.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovn i stue. Denne er fra 2011.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

23.04.2025

Skorsteinen er tilsynelatende av typen Joga.

Dette er en elementskorstein bestående av én type sammenhengende materiale hele veien gjennom. Denne var tillatt satt opp direkte mot brennbart materiale og er pr. dags dato lovlig oppsatt ihht. monteringsanvisning.

Ved tilsynet ble det registrert innkledning med brennbart virke mot bad i 1. etasje og mot én av vengene i 2. etasje.

I 1983 fikk Joga skjerpede oppstillingsvilkår med krav om 100mm avstand til brennbart virke ettersom man innså at en eventuell oppsprekking mot brennbart virke kunne medføre økt risiko for brann.

Mer inngående kamerakontroll for å avdekke eventuelle sprekker vil bli gjennomført i løpet av sommer 2025.



Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-3

- Det registreres utbulning i overflaten på pipe i gang på loft. Dette kan ligge i pusslaget, og tyder på at dette kan ha mistet litt vedheft. Ikke av omfattende grad.
- Avstand mellom sotluke og brennbart materiale på gulv er for liten. Det er krav til 30 cm avstand foran illeget på ovnen.
- Det er kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale på gulv.
- Det blir registrert sprekker i pipe over tak. Bør undersøkes nærmere, da pipa er forblendet og at det er usikkerhet rundt hvor omfattende sprekken er inn i selve pipa.
- Det er også litt mosegroing i pipemur over tak.
- Branntilsyn den 23-04-2025 avdekte avvik: Pipa er av en type som gjør at det er krav til 100 mm avstand til brennbart virke rundt pipa, ettersom man har sett at en eventuell oppsprekking mot brennbart virke kunne medføre økt risiko for brann. Det skal gjennomføres kamerakontroll i pipa i løpet av sommer 2025.

TG 3 på grunn av kort avstand mellom sotluke og gulv, samt påvist avvik ved tilsyn.
TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- For å lukke avvik på loft må pussen utbedres.
- Det må etableres større plate på gulv foran vedovn.
- Det bør legges inn sotlukestein i sotluke for å omgå krav til avstand mot brennbart materiale. (Det er gitt frist til 14-05-2025 for avviket).
- Det kan være behov for å utbedre sprekker i pipe over tak. Anbefales å undersøke nærmere med tanke på omfang.
- Rengjøring av pipemur over tak vurderes etter behov.
- Tiltak angående pipe plassert nære brennbart virke bør vurderes ytterligere av Røros Brann- og Feiervesen.
- Kostnadsestimatet er satt for nærmere undersøkelser av pipe.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Innredning fra 2011 med glatte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. Innredningen er forlenget ut mot stue, og benkeplaten her er av stein.

- Det registreres at enkelte skjøter i laminatgulvet reiser seg litt, eller har litt svelling. Dette har oppstått av fuktsøl.
- Komfyrkursen ble skiftet i 2024, og dermed er det krav om å etablere komfyrvakt.
- Det bemerkes at det er tatt et hull i benkeplaten for inspeksjon av varmtvannsbereder. Utskjæringen er ikke tettet mot fukt, og det kan oppstå skader ved vannsøl.

TG 2 på grunn av påviste forhold. Innredningen fremstår i hovedsak med normal slitasje iht. alder, med noen mindre bruksmerker.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

- Laminatgulvet fungerer slik det fremstår i dag. For å lukke avviket må gulv med svelling i skjøter skiftes.
- Det er krav til montering av komfyrvakt.
- Det anbefales å påføre tettemasse i eksponert platekant ved hull i platen, og eventuelt etablere et inspeksjonslokk.

Avtrekk

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

Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.16 Lovlighet

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

- Soverommet i 1. etasje er bruksendret fra bod. Dette er et søknadspliktig tiltak.
- Tegninger i kommunalpakken har ingen rombeskrivelser og loftsetasjen er tegnet som 1 stort rom. Konsekvensen av andre ulovligheter er derved ikke vurdert.
- Garasjetegninger foreligger ikke i kommunalpakken. Konsekvensen av andre ulovligheter er derved ikke vurdert.

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
--	-----

-Ferdigattest er datert 28-08-1978. Det bemerkes at dagens soverom er byggemeldt som bod, og er bruksendret.

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 2 stk 6 kg brannslukkingsapparat.

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

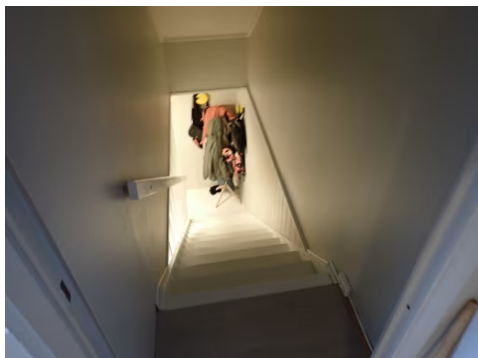
-Det bemerkes at det kun er krav om 1 apparat.

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
---	-----

Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har naturlig ventilerings, og ingen tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Toalettrom med belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med klosett, servant i innredning og naturlig avtrekk. Det er sluk i rommet, men rommet vurderes ikke som våtrom. -Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. -Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilerings. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft til rommet (f. eks. spalte i dørterskel) for optimal ventilerings.	

6.18 Trapp



Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp i malt utførelse. Det er rekkverk av malt tre og håndløper på 1 side.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
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

-Åpninger i rekkverket er over 10 cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

-Trappen mangler håndløper langs veggen. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider i trappeløp.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det anbefales å redusere åpninger i rekkverk slik at disse ikke overstiger 10 cm.
- Ekstra håndløper anbefales etablert for bedre sikkerhet.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige rør er av plast. Det er offentlig avløp.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Det ble foretatt noen endringer/utskiftinger på anlegget i 2011, men det foreligger ingen nærmere beskrivelser om hva. -Utvendig avløpsrør ble skiftet i 2024.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
-Avløpsrør og sluk i boligen har usikker alder. Deler av anlegget er blitt skiftet/utbedret i 2011, men det mangler opplysninger om omfang. Usikkert om sluk på bad ble skiftet ved oppgraderingen. Sluket i toalettrommet tyder på å være av en alder hvor restlevetiden er usikker. -Det er ikke kjent lufteanordning på avløpsanlegget. Det registreres ikke lufting over tak. -Det er tidligere opplyst om klukkelyd i annen takstrappport. Selger har ikke lagt merke til dette. Klukking kan være tegn på dårlig lufting i anlegget. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på ukjent alder og usikker restlevetid kan det være en risiko for at skader plutselig oppstår. Dette gjelder i hovedsak anlegg av eldre årgang. Ta gjerne kontakt med en rørlegger for nærmere vurdering av alder. -Det anbefales å etablere lufting over tak, om annen lufting ikke foreligger. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak.	

6.20 Vannledninger: Kobberrør

Type anlegg	Kobber
Det er noe anlegg av kobber innvendig. Stoppekran er plassert i oppvaskbenk. Det er offentlig vann.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Innvendig er det opplyst i tidligere takst å være skiftet vannrør inn til bad og kjøkken i 2011. -Det kan være noen eldre rør i boligen. Dette i hovedsak inn til toalettet i loftsetasjen.	
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
-Det er litt irring på kobberrør ved kobling inn på rør i rør i kjøkkenbenk, men ingen lekkasje eller skade. -Tidligere stoppekran er plugget. -Noen kobberrør vurderes å ha nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. TG 2 settes for eldre rør.	
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: Rør i rør innvendig + utvendig vannledning/inntaksrør

Type anlegg	Kobber, Plast
Det er lagt opp noen plastrør (rør i rør) inn til bad og kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Innvendig er det opplyst i tidligere takst å være skiftet vannrør inn til bad og kjøkken i 2011. -Utvendig vannledning og stoppekran ble skiftet i 2024.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

TG 1 settes for rør i rør og utvendig vannledning.

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 gang i 1. etasje. Det er delvis skjult anlegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Av kjente arbeider er det i:

-Ukjent år (muligens 2014): Installasjon i stue og kjøkken, 15 stikk og 1 ny kurs. Dette opplyses i tidligere takst, og at samsvarserklæring er gjennomgått. Denne er ikke fremlagt ved denne befaringen.

-2014: Lagt varmekabler i gang og soverom i 1. etasje. Samsvarserklæring er ikke fremvist.

-2024: Rehabiliteret sikringsskap og montert ny komfyrkurs. Utført av Ren Røros. Samsvarserklæring er datert 07-11-2024.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

-Det er utført arbeider i boligen som mangler samsvarserklæring, samt at annen dokumentasjon på arbeid utført før 01-01-1999 mangler.

TG 2 på grunn av delvis manglende dokumentasjon på anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Boligen har delvis elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.23 Varmesentral



Type anlegg

Varmepumpe

Det er montert varmepumpe i stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

-Varmepumpa er opplyst montert i 2021.

Når var siste service på anlegget?

-Det er foretatt service av Tynset Varmeservice AS i april 2025.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med understøttelse

Årstill

Det er opplyst at bereder er fra 2011.

Størrelse

Ca. 120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Ikke kontrollerbart

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-IU

Berederen er på ca. 120 liter og er innebygd i kjøkkenskap med understøttelse. Det er etablert lekkasjesikring som kan være plassert på trykkventilen, men kontrollen av selve berederen er begrenset på grunn av at det ikke er tilstrekkelig kontrollmulighet. Det foreligger et hull i benkeplaten hvor berederen synes, men det er ikke mulig å kontrollere tilstrekkelig herfra.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det anbefales å bedre muligheten for inspeksjon.

6.25 Ventilasjon

Type ventilering

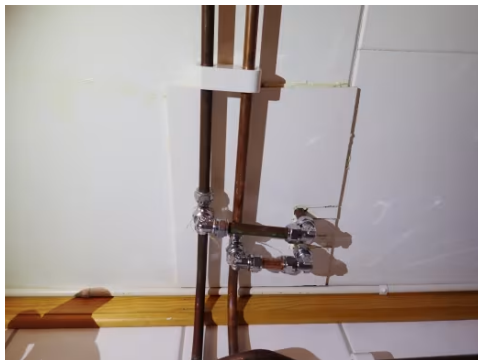
Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.26 Våtrom: Bad



Lapping i himling



Misfarget og sprukket silikon



Utførelse ved rørføringer

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Takess i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Badet ble oppgradert i 2011. Noe usikkert om sluket ble skiftet, da det tyder på å stikke opp noen eldre vannrør fra gulvet som er tatt ut av bruk. Det tas forutsetning om at sluket er av eldre årgang.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

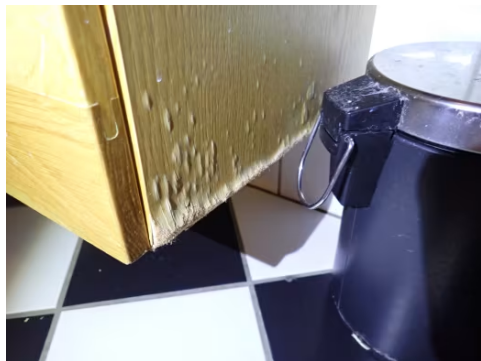
Ja

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

Ja

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Skader i servantskap



Oppsummering av overflater

TG-2

- Det er fall mot sluk utenfor dusjhjørnet, men gulvet inne i dusjhjørnet er til dels svakt mot sluket. Det er påvist ved vanntest at det kan bli stående igjen noe vann på overflaten etter dusjing. Rommet har god vannsikkerhet, da det er etablert oppkant med tilstrekkelig tettesjikt ved dør.
- I og ved dusjhjørnet er det påvist bom (hulrom under flis med fare for skader i fliser) i enkelte gulvflis. 1 gulvflis i dusj har sprekk, samt at det registreres riss/sprekk i 2 flisfuger mot sluket.
- Enkelte silikonfuger i dusjhjørnet har misfarging som tegn på at det har satt seg svertesopp, samt at de har sprukket litt.
- Himlingen er lappet. Det registreres ingen skader her, men det er ikke visuelt pent utført.
- 1 gulvflis ved klosettet har et hakk. Tiltak er ikke påkrevd da det ikke er andre skader i flisen.
- På vegger er det enkelte monteringshull som bør tettes.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

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. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Jevnlig kontroll av flisgulv anbefales. Om den sprukkede flisen løsner helt bør den skiftes. Det bør vurderes utbedringer hvor fuger har sprukket, da dette tyder på at fliser kan ha løsnet.
- Silikonfuger med misfarging og oppsprekking bør utbedres. Svertesopp er ikke farlig, men kan virke skjemmende.
- Det anbefales en mer visuelt tilfredsstillende løsning hvor himlingen er lappet for å lukke avviket. Dette kan medføre omlegging av himlingen, og er en vurderingssak av den enkelte.
- Monteringshull i fliser på vegg bør tettes med silikonfugemasse.

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?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

- Membranen tyder på å være limt på toppen av sluket. Dette er feil utførelse og en usikker løsning som kan medføre lekkasjer. Membran skal føres under klemring i sluk.
- Sluket vurderes å ikke være skiftet ved renovering i 2011, og kan dermed ha nådd en alder med usikker restlevetid.
- Rørføringer i gulv har usikker tetthet, da membranen rundt rørene ikke er ført tilstrekkelig høyt over gulv. Silikonfugemasse kan krympe over tid, og erstatter ikke membran/mansjett.
- Rørføringer i gulv i dusjsonen gir en risiko for personskaade på grunn av at de er kappet over gulv og stikker dermed opp.

TG 2 på grunn av påviste forhold. Membranen i rommet nærmer seg en alder med usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Sluket må rengjøres ofte for å sørge for god avrenning, og for å hindre at vann kan trenge opp under membranen i sluk på grunn av feil utførelse. Sørg også for god tetthet på membranen i sluket.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sørg for god tetthet rundt rørføringer i gulv. Silikonfugemasse vil krympe opp over tid.
- Det anbefales å sikre røroppstikk i sluk, eller eventuelt kappe disse og tette godt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert dusjhjørne, servant i innredning, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

-Sidefronten på servantskapet mot dusjen har stedvis skader/svelling som følge av fuktsøl eller fuktig luft.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

-Skapet fungerer, men utskifting må til for å lukke avviket.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk, og ingen tilluft.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

-Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak ventilasjon

-Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft til rommet (f. eks. spalte i dørterskel) for optimal ventilering.

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 stue. Vegg er en kompaktvegg, og det er noe begrenset hva man får sett ved hulltakingen. Undersøkelsen viser ingen skader eller unormale forhold.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.27 Øvrig: Repos ved hovedinngangsdør**Beskrivelse**

Det er etablert et repos i impregnerert trevirke utenfor hovedinngangsdør.

Oppsummering av øvrig**TG-3**

- Det er påvist råde i det fremste bordet på reposet.
- Overflater er generelt slitte.

TG 3 på grunn av påvist råde.
TG 2 settes for generell slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Råteskadet bord må skiftes.
- Generelt vedlikehold bør vurderes.

Utbedringskostnader**Under 10 000****6.28 Øvrig: Garasje i felles anlegg****Beskrivelse**

Garasjebygg 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 lakkerte stålplater. Det er montert en leddport i metall med automatisk portåpner.

6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant