

Vaskarryssveien 22

7374 RØROS

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2021

BRA: 186 m²

BRA-i: 173 m²



Samlet vurdering

TG-0

31

TG-1

2

TG-2

2

TG-3

0

TG-IU

3

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, tilleggsbygninger (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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/28519>

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Renner og nedløp

Oppsummering

-Det ble registrert deformasjon i 2 nedløpsrør, som er et symptom på frostspreng.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

-Det er sprekk i ildfast stein i vedovn.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Sprukket ildfast stein bør skiftes.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering

Oppsummering

Takvann fra boligen er lagt i rør under bakken. Takvann fra vinterhage ledes ut på terreng.

-Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

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

Balkong, terrasse, platting: Platting ved stue og kjøkken

Oppsummering

Det er etablert en impregnerert terrasseplatting i tre langs stue- og kjøkkenvegg.

-Gulvet er snødekt. Kontrollen er dermed begrenset.

Anbefalte tiltak

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

Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft og kne loft

Oppsummering

-Over flate himlinger i loftsetasjen, samt inne i knevegger på loftet vurderes det å være loftsrom. Loftsrommene har ingen adkomst og er ikke inspisert.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales på generelt grunnlag å etablere adkomst til loftsrommene. Dette er konstruksjoner som kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

-Det er oppført en vinterhage. Tiltaket er er omsøkt og ligger til behandling i kommunen på rapporttidspunktet. Det forutsettes at tiltaket godkjennes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.3.2025

Rapportdato
25.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Aleksander Storm
Navn: Eline Storm

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsesakkyndig

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



Om bygningsesakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

-Grunnet snø på terreng og terrasse ved stue ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Informasjon om boligen

Adresse: Vaskarryssveien 22, 7374 Rørøs

Kommunenr: 5025 Gårdsnr: 401 Bruksnr: 33 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 2021 - Ferdiggattest datert 2021
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i to etasjer over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	På bad i loftsetasjen ble det utbedret deler av flisgulvet etter påvist trapping på flis. Arbeidet ble tatt som reklamasjonssak.	Nei
2023/2024	Motor i ventilasjonsanlegget ble skiftet som en reklamasjonssak.	Nei
2024	Det ble montert elbillader og Futurehome (smartsystem). Utført av Ren Rørøs. Samsvarserklæring er datert 03-07-2024.	Ja
2024	Lagt opp strøm i vinterhage. Utført av Nord-Østerdal Elektroservice AS. Samsvarserklæring er datert 27-06-2024.	Ja
2024	Det er tilbygd en vinterhage. Oppført i 2024 og ferdigstilt i 2025. Utført med egeninnsats.	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 byggeteknisk 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)
Enebolig	186	173	0	13	59
Garasje	29	0	29	0	0
Totalt m²	215	173	29	13	59

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	113	100	0	13	53
Loft	73	73	0	0	6
Totalt m²	186	173	0	13	59

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	74	73	1
Totalt m²	74	73	1

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	113	95	18	BRA-i: Kjøkken, stue, soverom, hall, bad.	BRA-i: Teknisk rom. BRA-b: Innglasset veranda.
Loft	73	70	3	BRA-i: Bad, 3 soverom, loftstue.	BRA-i: Kott.
Totalt m²	186	165	21		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	29	0	29	0	0
Totalt m²	29	0	29	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	29	0	29		BRA-e: Garasje, bod.
Totalt m²	29	0	29		

Kommentar til arealberegning

-Deler av arealet i loftsetasjen 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).

TBA:

-Platting ved stue: 47m².

-Platting ved inngangsparti: 6m².

-Balkong i loftsetasje: 6m².

-Garasjen har også tilknyttet en carport. Areal i carporter er ikke målbart.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av drenering	
TG-IU	
Takvann fra boligen er lagt i rør under bakken. Takvann fra vinterhage ledes ut på terreng. -Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Boligen er oppført over støpt plate på mark og ringmurselementer.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Ifølge NGUs løsmassekart er det morenegrunn i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-0	

6.3 Balkong, terrasse, platting: Balkong, loftsetasje

Type	Balkong
Det er etablert en balkong ut fra loftstua. Balkongen er oppført i impregneret tre over stolper som er ført ned til fundament. Rekkverk er av tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-0

6.4 Balkong, terrasse, platting: Platting ved inngangsparti

Type	Platting
Det er etablert en impregnert treplatting ved inngangspartiet. Rekkverk er av tre (ikke krav).	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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-0

6.5 Balkong, terrasse, platting: Platting ved stue og kjøkken



Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-IU
Det er etablert en impregnert terrasseplatting i tre langs stue- og kjøkkenvegg.	
-Gulvet er snødekt. Kontrollen er dermed begrenset.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det bør foretas nærmere undersøkelser av platting når den er snøfri.	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Vinterhage

Type	Annet
Det er tilbygd en vinterhage. Denne er oppført over impregnert trebjelkelag. Veggkonstruksjon er av bindingsverk og er kledd med panel innvendig og utvendig. Taket har pulttaksform og er teknet med plastplater. Konstruksjoner i gulv og vegg er isolerte, mens taket er "halvisolert" (takplater har noe isolasjonsevne).	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Oppført i 2024 og ferdigstilt i 2025.	
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-1
TG 1, siden arbeidet er utført med egeninnsats.	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
<ul style="list-style-type: none"> -Malte vinduer med 3-lags glass. -Malte balkongdører med 3-lags glass. -Malt hovedytterdør med 2-lags glass. -Innvendig er det malte fyllingsdører. 	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-0

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader har liggende bordkledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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

-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): Kaldloft og kneloft

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-IU

-Over flate himlinger i loftsetasjen, samt inne i knevegger på loftet vurderes det å være loftsrom. Loftsrommene har ingen adkomst og er ikke inspisert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det anbefales på generelt grunnlag å etablere adkomst til loftsrommene. Dette er konstruksjoner som kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr.

6.10 Renner og nedløp



Type

Metall

Renner og nedløp er utført i lakkert metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Det ble etablert takrenner og nedløp på vinterhage i 2024.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

-Det ble registrert deformasjon i 2 nedløpsrør, som er et symptom på frostspreng.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Nedløp er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales. Ved utettheter bør utskiftings for etas. Deler med deformasjon må skiftes for å lukke avvik.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Konstruksjonen er oppført av takstoler. Lufting er etablert bak takrenner og inn i konstruksjonen.

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig lufttet? Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-0

6.12 Taktekking

Type tkking Takstein

Inspisert fra Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Nei

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

Oppsummering av taktekking

TG-0

-Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Nei

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

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

Oppsummering av utstyr på tak

TG-0

-Det er etablert takstige i lakkert stål.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Plate på mark (støpt betong mot grunn). Etasjeskiller er av trebjelkelag.	
Måling i 1. etasje: Det ble målt med laser i stue og kjøkken uten å påvise måleavvik opp mot forskrift.	
Måling i loftsetasje: Det ble målt i loftstue og 1 soverom uten å påvise måleavvik opp mot forskrift.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-0

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Boligen har stålpipes.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovn i stue i 1. etasje.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
-Det er sprekk i ildfast stein i vedovn. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Sprukket ildfast stein bør skiftes.	

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Innredning med glatte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i kompositt.

Avtrekk

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

Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.

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

Oppsummering av avtrekk

6.17 Lovlighet

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

-Det er oppført en vinterhage. Tiltaket er er omsøkt og ligger til behandling i kommunen på rapporttidspunktet. Det forutsettes at tiltaket godkjennes.

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 for bolig og garasje er datert 08-03-2021.

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
---	-----

6.18 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp med malte vanger. Det er håndløper på begge sider og rekkverk av tre.

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?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-0

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Det er offentlig avløp.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-0

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Stoppekran og rørskap er plassert i teknisk rom. Det er offentlig vann.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	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-0

6.21 Elektrisk



Roros E-Verk Nett AS
Osloveien 16 B
7374 RØROS



Saksnummer 26571
Prikode 6842
Dokumentdato 21.03.2025
Kontrolldato 17.01.2025
Målernummer 5706507329385780
Inspektør Trond Skjape
Nettskunde Aleksander Storm

Aleksander Storm
Vaskarysveien 22
7374 RØROS

Sak avsluttet

Avsluttet tillyssak
Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 17.01.2025 i Vaskarysveien 22, 7374 RØROS.
Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

Med vennlig hilsen
Roros E-Verk Nett AS
Terje Roar Brand
Tilsynsingeniør

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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-0

Sikringskap med automatsikringer er plassert i teknisk rom. Det er skjult elektrisk anlegg. Anlegget ble installert av Nord-Østerdal Elektroservice AS.

-Det ble utført tilsyn på anlegget den 17-01-2025. Avvik er utbedret og saken er avsluttet.

-Det foreligger samsvarserklæring for utførte arbeider i Boligmappa.no.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ca. 2021

Størrelse

190 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-0

Bereder på 190 liter plassert i teknisk rom. Det er avrenning til sluk i rommet.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på teknisk rom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble skiftet motor etter en frostskaide. Tatt som reklamasjon, og det er blitt satt inn en motor som skal tåle kulda bedre. Utført rundt årsskiftet 2023/2024.	
Når var siste service på anlegget?	
Det har ikke vært service	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-0

6.24 Våtrom: Bad, loftsetasje



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble utbedret deler av flisgulvet etter at det ble påvist trapping på flis. Arbeidet ble tatt som reklamasjonssak i 2022.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	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-0

-Det er fremlagt bilder som dokumenterer utførelsen av membranen. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.
-Vindu er plassert i våtsone, men det er plater på veggene, og tilstrekkelig vannsikkerhet mot vinduet ved bruk av dusjdør.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Rommet har 2 sluk.

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

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?

Nei

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

Nei

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

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-0

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert innfellbare dusjdører, servant i innredning, veggmontert klosett med innebygd systerne og badekar.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?

Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-0

-Det registreres at det er anvendt systerne med sealingbag, som er godkjent til formålet.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Rommet har balansert avtrekk og tilluft ved dørterskel.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-0

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
<p>-Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Kontrollen begrenses til inspeksjon i borehullet, da det ligger et avløpsrør innenfor hullet. Fuktmålinger på overflater ble foretatt, og undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.</p>	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
<p>-Rommet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at rommet er bygd iht. forskrifter.</p> <p>-Det er fremlagt bilder tatt under oppføring.</p>	

6.25 Våtrom: Bad, 1. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Takess i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det ble satt inn en vaskeromsinnredning med egeninnsats, samme år som byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
<p>-Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.</p> <p>-Vinduet er plassert i våtsonen, men det er fremlagt tilfredsstillende dokumentasjon på utført tettesjikt inn i vinduskarmen.</p> <p>-Langs den ene veggen i dusjsone har silikonfugen begynt å miste vedheft/sprekke.</p> <p>TG 1 er satt i stedet for TG 0 på grunn av mindre avvik på silikonfuge.</p>	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i innredning, innfellbare dusjdører, veggmontert klosett med innebygd sisterner og opplegg for vaskemaskin i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har balansert avtrekk og tilluft ved dørterskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0

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 teknisk rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

-Rommet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at rommet er bygd iht. forskrifter.
-Det er framlagt bilder tatt under oppføring.

6.26 Våtrom: Teknisk rom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

I forbindelse med montering av elbillader i 2024, ble det foretatt åpning av platelaget på vegg inn mot hjørnet under sikringsskapet. Platen ble remonert og sparklet og malt.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-0

-Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

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 tettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

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

Nei

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

Nei

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er ikke etablert innredning i rommet.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-0

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Rommet har balansert avtrekk og tilluft ved dørterskel.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-0

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

-Hulltakingen er foretatt inne i rommet, siden det ikke er regelmessig utsatt for vann, og ikke har tettesjikt på vegger. Hulltakingen er foretatt mot våtsonen på badet. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

-Rommet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at rommet er bygd iht. forskrifter.

-Det er fremlagt bilder tatt under oppføring.



Beskrivelse

Garasje oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er teknet med takstein. Vinduer er med 2-lags isolerglass. Det er montert leddport i metall med automatisk åpner. Det er tilknyttet carport med plass til 1 bil.

6.28 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

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

6.33 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant