

Stormoveien 122 7374 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2000

BRA: 141 m²

BRA-i: 141 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

17

TG-2

22

TG-3

3

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/34909>

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: Terrasse

Oppsummering

- Det mangler delvis rekkverk. Ved 50 cm eller mer ned til bakkenivå er det krav til rekkverk.
- Stolperekkverket under taket har store åpninger.
- Det er synlig nedbøy i gulvet ca. midt på konstruksjonen. Kan komme av at den ikke ligger godt ned på fundamentet.
- Enkelte sperrer på det overbygde taket har trukket noe fukt ned mot takfoten.

TG 3 på grunn av manglende rekkverk der det foreligger krav.
TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak

- Det må monteres rekkverk der det er mer enn 50 cm ned til bakken.
- Åpninger mellom stolper under tak anbefales forminsket til maks 10 cm, slik at sikkerheten til barn og dyr ivaretas.
- Skjevheten i konstruksjonen bør utbedres.
- Det bør etableres beslag og eventuelt monteres takrenne ved takfoten på det overbygde taket.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert takstige i lakkert stål. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

- Taket har vinkel over 27 grader, og det stilles dermed krav til snøfanger iht. forskrift ved byggeåret.

TG 3 på grunn av manglende snøfanger.

Anbefalte tiltak

- Snøras oppstår erfaringsmessig sett ikke i dette området selv med denne takvinkelen, men det er et krav i gjeldende forskrift om snøfanger ved takvinkel på 27 grader eller mer. Snøfanger må monteres for å lukke avviket.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad, 1. etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

- Det er påvist skader i våtromsplater (tettesjikt) i dusjen.
- Det er ikke montert bunnlist under våtromsplater i våtsonen, noe som avviker fra dagens krav til montering av slik type plater. Dette kan være én av årsakene til påviste fuktskader i plater.
- Det mangler sveising/fuge langs skjøt på belegget midt i rommet, samt at det er sprekk i hjørnet i oppbrett av belegget i det ene hjørne i dusjnisjen.
- Klemringer rundt rørføringer ved dusjbatteri er utette.
- Slukløsning og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG 3 er satt på grunn av skader/utettheter i rommet.
TG 2 settes for alder på tettesjikt og sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Det må foretas utbedring av skader og utettheter i rommet. Kostnadsestimatet er satt for lokale utbedringer. Det bør skiftes alle plater i dusjen og monteres bunnlist iht. dagens krav, samt at det må tettes i sprekker i gulvbelegg. Sørg for å etablere tilfredsstillende klemringer ved dusjbatteri. En full oppgradering av badet vil kunne koste mellom 150 000 - 300 000. Videre dusjing på vegg frarådes med dagens utettheter. Det bør tas i bruk et lukket dusjkabinett med bakgrunn i alder og påviste forhold. Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

-Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

-Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Ukjent om det er anvendt fuktsikring rundt hele grunnmuren. Terrenget rundt boligen er av naturtomt, støpt betong og betongheller. Takvann ledes ut på terreng.

-Det blir registrert bruk av grunnmursplast ved luke til krypkjeller, men det er ukjent om det er anvendt rundt resten av bygningen, da den ikke er synlig over bakkenivå. Grunnmursplast som er etablert under bakkenivå kan ha risiko for at fukt kan trekke inn på baksiden.

-Inne i krypkjeller er det registrert noe saltutslag i innvendige grunnmursflater, som indikerer at det er fukttransport gjennom grunnmur. Mulig at dette foreligger i overgangen mellom gulv og grunnmur. Det er ikke påvist noen kritisk fukt i kjellerrommet.

-Terrenget har i hovedsak fall ut, men det er flatt ved den støpte betongplaten utenfor inngangspartiet. Flatt terreng kan medføre at overflatevann ikke renner tilfredsstillende bort fra bygningen og eventuelt blir stående mot grunnmur.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Det bør undersøkes nærmere om det er anvendt grunnmursplast rundt hele bygningen. Terrenget bør eventuelt justeres slik at topplatt over grunnmursplast blir liggende over bakkenivået.

-Det er ikke behov for umiddelbare tiltak med tanke på registrert saltutslag i krypkjeller, men det gjøres oppmerksom på forholdet. Ingen skader eller skadelig fuktnivå er registrert i rommet.

-Terreng/betongplate på bakken ved inngangspartiet bør justeres/endres slik at vann kan renne tilfredsstillende bort fra bygningen. Flatt terreng kan i verste fall føre til økt fuktbelastning mot krypkjelleren.

Balkong, terrasse, platting: Altan, 2. etasje

Oppsummering

-Rekkverket måles til mellom 91-94 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm ved terrasser/balkonger.

-Håndlisten på rekkverket er værslitt, og det er generelt noe behov for overflatebehandling.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Rekkverket tilfredsstiller krav ved byggemeldingsåret. Det er ikke behov for tiltak, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm.

-Utskifting av håndlister på rekkverk og generelt vedlikehold er påregnelig.

Balkong, terrasse, platting: Veranda, 1. etasje

Oppsummering

- Rekkverket måles til ca. 90 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm ved terrasser/balkonger.
- Det vurderes behov for noe overflatebehandling.
- Stolpene som bærer konstruksjonen er satt direkte på betongen, og vil trekke fukt.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Rekkverket tilfredsstiller krav ved byggemeldingsåret. Det er ikke behov for tiltak, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm.
- Generelt vedlikehold er påregnelig.
- Det anbefales å justere lengden på stolper satt ned på bakken, slik at de står på stolpesko e.l. som har avstand mot bakken. Stolper av tre som står direkte på bakken kan utvikle råteskader over tid.

Vinduer og dører: Vinduer og balkongdører

Oppsummering

- Det registreres harde tettelister i vinduer. Kaldtrekk kan oppstå.
- Karmer i vinduer og balkongdører er værslitte utvendig.
- Innvendig er det stedvis registrert fuktmerker i karmer. Dette indikerer kondensering på glass.

TG 2 på grunn av påviste forhold på vinduer og balkongdører.

Anbefalte tiltak

- Harde tettelister bør skiftes.
- Overflatebehandling av vinduer og balkongdører er påregnelig som følge av påvist slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader.
- Sørg for å ventilere godt for å unngå fuktskader som følge av kondensering på glass.

Yttervegger

Oppsummering

- Kledningen er til dels slitt, og vedlikehold må påregnes.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

- Overflatebehandling av kledning må påregnes i nær fremtid.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft /kneloft

Oppsummering

- Ved pipa er det registrert fuktmerker. Det er ikke registrert fukt i treverket ved befaringen, men det gjøres oppmerksom på at det kan være problemer med kondens eller andre utettheter ved gjennomføringen. Det er tydelige rennemerker på pipa. Kaldloftet har ingen adkomst, slik at det ikke er påvist noen årsak til merkene.
- Kontrollen i kneloft blir noe begrenset på grunn av lagrede gjenstander/løsøre ved befaringen.

TG 2 er satt på grunn av påviste fuktmerker ved pipe i 2. etasje.

Anbefalte tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser av forholdet. En etablering av adkomst til loft er påregnelig ved undersøkelsen, da dette er en risikokonstruksjon som kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr. Undersøkelser av loftet i sin helhet anbefales deretter, gjerne med hjelp av en fagkyndig.
- Det anbefales nærmere undersøkelser av kneloftene. Kontrollen ved befaringen ble begrenset av lagrede gjenstander/løsøre.

Renner og nedløp

Oppsummering

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

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales, og ved utettheter bør utskiftinger foretas. Deler med deformasjon må utover dette skiftes for å lukke avvik. Frostspreng i nedløpsrør må sies å være normalt i Fjellregionen, og er erfaringsmessig registrert forholdsvis ofte.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

-Flisene under ovnen i 2. etasje har noe bom (manglende vedheft) og det er noen sprukkede flisfuger.
-Brannmur i 2. etasje har en liten sprekk, men er ikke av omfattende grad.
-Det er noen sprekker mellom peismur og brannvegg. Sprekker som dette er ikke unormalt å se, og kan komme av at det er litt dårlig vedheft mellom de murte delene.
-Foran peis i 1. etasje er det for kort avstand til ubrennbart materiale. Dette skal strekke 30 cm ut fra illegget på ovnen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Fliser under ovn i 2. etasje anbefales utbedret.
-Sprekker i murer anbefales pusset over for å sjekke om de er stabile. Det kan være nødvendig med noe demontering og remontering av murte deler mot peis i 1. etasje.
-Det må etableres plate på gulv foran peis i 1. etasje som strekker 30 cm ut fra illegget på ovnen.
-I april 2025 ble det anmerket fra feier at sot ikke ble tømt, samt at sotluken bør flyttes opp til 1. etasjen for enklere tilkomst og tømming av sot.

Kjøkken: 1. etasje

Oppsummering av overflater og innredning

Innredning med fyllingsfronter. Benkeplate er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. Det er flis på vegg over benk.

-Oppunder benkeplate ved vask og oppvaskmaskin er det svelling som følge av fuktsøl.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

-Skaden er ikke omfattende i dag, men det er nok svelling til at tiltak bør foretas for å unngå større skader.

Kjøkken: 2. etasje

Oppsummering av overflater og innredning

Innredning med glatte og profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat, samt at det er en flislagt overflate. Kjøkkenet har oppvaskbenk i stål med vaskekkum. Det er flis på vegg over benk.

-Det er en del bom i fliser (løsnet fra underlaget) over benk, samt sprekker i enkelte fuger. Løse flis kan indikere dårlig stivhet eller uegnet underlag for fliser.
-I laminatgulvet er det registrert noe mindre svelling ved skjøter. Dette i hovedsak mot balkongdøren, og kan komme av fuktighet fra sko.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

-Flislagte veggoverflater bør utbedres.
-Ikke behov for å utbedre gulvet i dag, men det anbefales at det eventuelt vurderes å legge en vannfast overflate ved døren.

Oppsummering av avtrekk

-Rommet har kun naturlig avtrekk. Forskriften NS 3600 setter krav om mekanisk/forsert avtrekk i kjøkken.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak avtrekk

-Mekanisk avtrekk bør etableres. Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate.

Avløpsrør

Oppsummering

-Kloakk er ikke luftet over tak. Det er sekundær lufting med vakuumentil i kneloft innenfor badet i 2. etasje.

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er nådd på anlegget. Avløpsrørene har usikker restlevetid.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Lufting over tak anbefales etablert for å lukke avviket. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakuumentil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.

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

Vannledninger

Oppsummering

-Det er litt irring fra en kobling på den ene rørstokken i vaskerommet, men ingen synlige lekkasjer. Dette kan indikere tidvis kondensering og er ikke unormalt på kalde rør.

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er nådd på vannledningene. Det er usikker restlevetid på rørene.

TG 2 på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder: 1. etasje

Oppsummering

Bereder på 115 liter er plassert på gulv i vaskerom i 1. etasje.

-Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

TG 2 på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder: 2. etasje

Oppsummering

Bereder på 115 liter er plassert på baderomsgulvet i 2. etasje.

-Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

TG 2 på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad, 1. etasje

Oppsummering av overflater

-Fallforhold til sluk og høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør er tilfredsstillende.
-Vindu er plassert i våtsone og har uegnede materialer.
-Det er registrert fuktskader i våtromsplater i dusjen, samt en sprekk i belegget inne i det ene hjørnet i oppbrett på vegg. Skader i plater kan komme av manglende bunnlist i under platene.
-Det bemerkes at det er noe ugunstig plassering på sluket, da dette ligger utenfor dusjnisen. Vann vurderes likevel å ledes mot sluket.

TG 2 på grunn av påviste skader i overflater, samt uegnet materiale i vindu.

Anbefalte tiltak overflater

-Med bakgrunn i at vinduet er plassert i våtsonen, samt skader i våtromsplater, bør det tas i bruk et lukket dusjkabinett.
-Plater i dusjnisen anbefales skiftet.
-Ved en eventuell renovering anbefales det at sluket plasseres under dusjstytret.

Oppsummering av fukt

-Hulltaking er unødvendig, da det allerede er påvist fuktskader i dusjnisen.

Anbefalte tiltak fukt

-Påviste skader må utbedres.

Våtrom: Vaskerom, 1. etasje

Oppsummering av overflater

-Fallforhold til sluk og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.
-Overflaten på gulv er litt ujevn, men dette vurderes kun kosmetisk og ikke til forulempelse for avrenning mot sluk.
-Det blir registrert noen mindre sprekker i skjøl på belegget ved varmtvannsberederen.

TG 2 på grunn av sprekker i skjøl.

Anbefalte tiltak overflater

-Skjøl i belegget må utbedres.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

-Det blir registrert noen mindre sprekker i skjøl på belegget ved varmtvannsberederen.
-Slukløsning og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Sprekk/utetthet i beleggskjøl må utbedres. Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.
-Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
-Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membransjiktet for hele rommet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Oppsummering av overflater

- Fallforhold til sluk og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.
- Det bemerkes at det er noe ugunstig plassering på sluket, da dette ligger utenfor dusjnisen. Vann vurderes likevel å ledes mot sluket.
- Overflaten på gulv er litt ujevn, men dette vurderes kun kosmetisk og ikke til forulempelse for avrenning mot sluk.
- Våtromsplater i dusjen har noen mindre tegn på fuktskader. Dette ved at den ene skjøten på vegg mot gang er ujevn, samt at det er tegn på litt delaminering i overflaten ved en plateskjøt på skillevegg mot dør. Samme skjøt er ikke tett, og det kan dermed være fare for inntrekk av fukt. Delaminering i plater kan komme av manglende bunnlist i under platene.

TG 2 på grunn av mindre fuktskader i våtromsplater.

Anbefalte tiltak overflater

- Plater i dusjnisen anbefales skiftet.
- Det bør tas i bruk et lukket dusjkabinett i rommet for å spare overflater for belastning av fritt vann.
- Ved en eventuell renovering anbefales det at sluket plasseres under dusjutsstyret.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

- Det er ikke montert bunnlist under våtromsplater i våtsonen, noe som avviker fra dagens krav til montering av slik type plater. Dette kan være én av årsakene til påviste fuktskader i plater.
- Oppkant på belegget ved dusjnise har en mindre utetthet ut mot sluket. Veggen vurderes etablert i etterkant av resten av badet, og belegget er dermed kun fuget i oppkanten mot dør. Dette er en usikker løsning. Det er samme tendens ved innkassingen mot kneloft bak klosettet.
- Våtromsplatene (tettesjikt) har noen mindre skader i dusjnisen.
- Dusjbatteri er festet med skruer i vegg. Dette kan bli utett over tid.
- Det er ubehandlet panel på vegg bak vask. Overflaten er litt bleket på grunn av vannsøl, men det er ingen skader. Ubehandlet panel er uegnet for bruk i våtsone.
- Slukløsning og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Det anbefales å skifte ut våtromsplater og montere bunnlist iht. dagens krav i dusjnisen. Et vannfast materiale bør etableres på vegg bak vask, eventuelt at panelen males.
- Overgangen på belegget som er fuget, må jevnlig kontrolleres og holdes tett. Det er behov for å tette ekstra ut mot sluket, da det er litt sprukket her.
- Det bør tas i bruk et lukket dusjkabinett med bakgrunn i alder og påviste forhold.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membransjiktet for hele rommet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Øvrig: Utvendige trapper

Oppsummering

- Trapp opp til altan har ingen håndløper på vegg.
- Trapp ved inngangspartiet mangler håndløpere.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Håndløper anbefales montert på begge sider i trappeløp for bedre sikkerhet ved bruk. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider i trapper.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

- Det er foretatt mindre endringer i romløsning ved vindfanget, men dette er innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig.
- I 2. etasje er det etablert et kott i deler av trappen, men dette vurderes ikke å påvirke arealets bruk nevneverdig. Vurderes ikke søknadspliktig.
- Taket på terrassen foreligger ikke på tegning.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

- Kommunalpakken inneholder ingen ferdigattester. Det er krav om ferdigattest på garasjen og boligen, da de er byggemeldt etter 01-01-1998.

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

- Det er tilfredsstillende antall og størrelse på rømningsveier i 2. etasjen, men det er mer enn 1 meter opp til enkelte av vinduene. Dermed må det etableres faste installasjoner som sikrer tilfredsstillende rømning.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

- Apparatene er eldre enn 10 år. Det ene apparatet har indikator på rødt (defekt).

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.8.2025

Rapportdato
8.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: Anne Kristine Breigutu
Navn: Jan Einar Moseng

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

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:

- Møneloft/kaldloft har ingen adkomst og er ikke innsisert.
- Ved befaringen er det en del løsøre i kneloft, slik at inspeksjonen ble begrenset.

Informasjon om boligen

Adresse: Stormoveien 122, 7374 Røros

Kommunenr:	5025	Gårdsnr:	133	Bruksnr:	571	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2000 - Tatt i bruk. Kilde: matrikkelrapport.					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig med 2 registrerte boenheter og mulighet for utleie, oppført i 2 etasjer over krypkjeller. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Etasjeskiller/gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2013	Terrassen og taket over denne ble oppført.	Nei
2022	Det opplyses at ventilasjonsaggregatet ble skiftet.	Nei
2023	Det ble montert varmepumpe. Utført av Røros Varme AS ifølge selger.	Nei
2025	Det ble montert vannmåler. Utført av Røros VVS.	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 arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	141	141	0	0	34
Garasje	46	0	46	0	0
Totalt m²	187	141	46	0	34

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	89	89	0	0	30
2. etasje	52	52	0	0	4
Totalt m²	141	141	0	0	34

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	63	52	11
Totalt m²	63	52	11

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	89	83	6	BRA-i: Stue, spisestue, kjøkken, hall, vindfang, vaskerom, bad, soverom.	BRA-i: Bod.
2. etasje	52	50	2	BRA-i: Stue, 3 soverom, kjøkken, bad, gang.	BRA-i: Kott.
Totalt m²	141	133	8		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	46	0	46	0	0
Totalt m²	46	0	46	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	46	0	46		BRA-e: Garasje, bod.
Totalt m²	46	0	46		

Kommentar til arealberegning

-Deler av arealet i 2. etasje 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).

Fordeling av TBA (åpent areal):
-Terrasse, 1. etasje: 26m².
-Veranda, 1. etasje: 4m².
-Altan, 2. etasje: 4m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Saltutslag / fuktopptrekk.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ikke kontrollerbart

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

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Nei

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Ukjent om det er anvendt fuktsikring rundt hele grunnmuren. Terrengtet rundt boligen er av naturtomt, støpt betong og betongheller. Takvann ledes ut på terreng.

- Det blir registrert bruk av grunnmursplast ved luke til krypkjeller, men det er ukjent om det er anvendt rundt resten av bygningen, da den ikke er synlig over bakkenivå. Grunnmursplast som er etablert under bakkenivå kan ha risiko for at fukt kan trekke inn på baksiden.
- Inne i krypkjeller er det registrert noe saltutslag i innvendige grunnmursflater, som indikerer at det er fukttransport gjennom grunnmur. Mulig at dette foreligger i overgangen mellom gulv og grunnmur. Det er ikke påvist noen kritisk fukt i kjellerrommet.
- Terrengtet har i hovedsak fall ut, men det er flatt ved den støpte betongplaten utenfor inngangspartiet. Flatt terreng kan medføre at overflatevann ikke renner tilfredsstillende bort fra bygningen og eventuelt blir stående mot grunnmur.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det bør undersøkes nærmere om det er anvendt grunnmursplast rundt hele bygningen. Terrengtet bør eventuelt justeres slik at topplatt over grunnmursplast blir liggende over bakkenivået.
- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak med tanke på registrert saltutslag i krypkjeller, men det gjøres oppmerksom på forholdet. Ingen skader eller skadelig fuktnivå er registrert i rommet.
- Terreng/betongplate på bakken ved inngangspartiet bør justeres/endres slik at vann kan renne tilfredsstillende bort fra bygningen. Flatt terreng kan i verste fall føre til økt fuktbelastning mot krypkjelleren.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur Ringmur, Gulv på grunn

Boligen er oppført over ringmur av betong. I krypkjeller er det støpt gulv på grunn.

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Ifølge NGUs løsmassekart er det breelavsetning i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
-Det er noen mindre riss som ikke vurderes å ha noen vesentlig betydning slik de fremstår i dag. Ingen tiltak er nødvendig.	

6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse	
Det er kryp kjeller under boligen. Gulvet i rommet har støpt betong på grunn. Adkomst via luke i grunnmur på fremsiden.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i kryp kjeller?	Nei
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av kryp kjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
-Ved stikktakninger i bjelkelaget i kryp kjeller måles et fuktnivå på 13,5 vektprosent. Dette er å regne som et akseptabelt fuktnivå.	
Oppsummering av kryp kjeller	TG-1
-Det er ikke påvist noen skader eller skadelig fukt i kryp kjeller, selv om det bemerkes litt saltutslag i grunnmur innvendig. Under betonggulv forutsettes det bruk av fuktsperre, da det ikke er registrert noen vesentlig fukt herfra.	
TG 1 settes med bakgrunn i at det ikke er påvist skader eller et skadelig fuktnivå. Ventileringen vurderes tilstrekkelig.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Altan, 2. etasje



Slitt håndlist.

Type	Balkong
Det er en altan i 2. etasje, med adkomst ut fra kjøkken. Altanen er oppført av et trebjelkelag over underliggende stolper ført ned på fundamenter, samt at gulvet er dekket med papp. Rekkverk er av behandlet 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?	Ja
Er balkong / terrassen dekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

- Rekkverket måles til mellom 91-94 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm ved terrasser/balkonger.
- Håndlisten på rekkverket er værslitt, og det er generelt noe behov for overflatebehandling.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Rekkverket tilfredsstiller krav ved byggemeldingsåret. Det er ikke behov for tiltak, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm.
- Utskifting av håndlister på rekkverk og generelt vedlikehold er påregnelig.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Veranda, 1. etasje



Slitasje i overflaten.

Type	Balkong
Det er en veranda ved inngangspartiet. Verandaen er oppført av impregneret trevirke over stolper av impregneret tre ned på betongfundament, og har en altan på oversiden som tak. Rekkverk er av behandlet 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?	Ja
Er balkong / terrassen dekket?	Nei



Stolper plassert på bakken.

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

- Rekkverket måles til ca. 90 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm ved terrasser/balkonger.
- Det vurderes behov for noe overflatebehandling.
- Stolpene som bærer konstruksjonen er satt direkte på betongen, og vil trekke fukt.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Rekkverket tilfredsstillers krav ved byggemeldingsåret. Det er ikke behov for tiltak, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm.
- Generelt vedlikehold er påregnelig.
- Det anbefales å justere lengden på stolper satt ned på bakken, slik at de står på stolpesko e.l. som har avstand mot bakken. Stolper av tre som står direkte på bakken kan utvikle råteskader over tid.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasse



Mer enn 50 cm ned til terreng og manglende rekkverk.

Type	Terrasse
Det er en terrasse ut fra stue med delvis overbygd tak og plastplater som tekking her. Terrassen er oppført i impregneret trevirke over fundamenter av lettklinkerblokker. Det er etablert levegg og delvis rekkverk av behandlet tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Terrassen ble nyoppført i 2013.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	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 mangler delvis rekkverk. Ved 50 cm eller mer ned til bakkenivå er det krav til rekkverk.
- Stolperekkverket under taket har store åpninger.
- Det er synlig nedbøy i gulvet ca. midt på konstruksjonen. Kan komme av at den ikke ligger godt ned på fundamentet.
- Enkelte sperrer på det overbygde taket har trukket noe fukt ned mot takfoten.

TG 3 på grunn av manglende rekkverk der det foreligger krav.
TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det må monteres rekkverk der det er mer enn 50 cm ned til bakken.
- Åpninger mellom stolper under tak anbefales forminsket til maks 10 cm, slik at sikkerheten til barn og dyr ivaretas.
- Skjevheten i konstruksjonen bør utbedres.
- Det bør etableres beslag og eventuelt monteres takrenne ved takfoten på det overbygde taket.

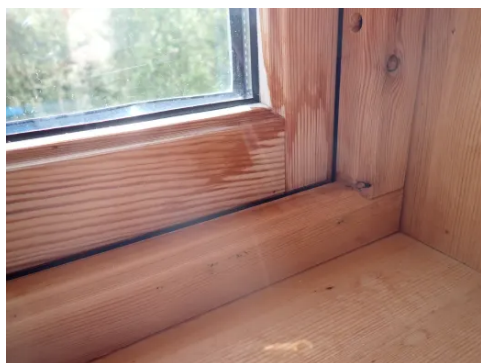
Utbedringskostnader

Under 10 000

6.7 Vinduer og dører: Vinduer og balkongdører



Slitte karmen.



Fuktmerker i karmen.

Beskrivelse

- Malte/ubehandlede vinduer med 2-lags glass.
- Malte/ubehandlede balkongdører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

- Det registreres harde tettelister i vinduer. Kaldtrekk kan oppstå.
- Karmen i vinduer og balkongdører er værslitte utvendig.
- Innvendig er det stedvis registrert fuktmerker i karmen. Dette indikerer kondensering på glass.

TG 2 på grunn av påviste forhold på vinduer og balkongdører.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Harde tettelister bør skiftes.
- Overflatebehandling av vinduer og balkongdører er påregnelig som følge av påvist slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader.
- Sørg for å ventilere godt for å unngå fuktskader som følge av kondensering på glass.

6.8 Vinduer og dører: Hovedytterdør og innerdører

Beskrivelse

- Malt hovedytterdør med 2-lags glass.
- Innvendig er det fyllingsdører i lakkert tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmar, 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
-Dør mellom gang og kjøkken i 2. etasje tar i karm og anbefales justert. Ingen unormale forhold registreres utover dette.	

6.9 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader er kledd med liggende panel.	
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?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
-Kledningen er til dels slitt, og vedlikehold må påregnes. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Overflatebehandling av kledning må påregnes i nær fremtid.	

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft /kneloft



Fuktmerker ved pipegjennomføring i innvendig tak.

Type loft

Delvis innredet / kaldtloft

Innvendig er det skrå og flate himlinger. Konstruksjonen er av takstoler, og det er isolert med mineralull over varme rom. Inne i knevegger ut mot yttervegg er det etablert kneloft med adkomstluker i soverommene, samt i kjøkken. Det er et kaldloft over flate himlinger, men loftet har ingen adkomst.

Er loftet innredet etter byggeår?

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

-Ved pipa er det registrert fuktmerker. Det er ikke registrert fukt i treverket ved befaringen, men det gjøres oppmerksom på at det kan være problemer med kondens eller andre utettheter ved gjennomføringen. Det er tydelige rennemerker på pipa. Kaldloftet har ingen adkomst, slik at det ikke er påvist noen årsak til merkene.

-Kontrollen i kneloft blir noe begrenset på grunn av lagrede gjenstander/løsøre ved befaringen.

TG 2 er satt på grunn av påviste fuktmerker ved pipe i 2. etasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det må foretas nærmere undersøkelser av forholdet. En etablering av adkomst til loft er påregnelig ved undersøkelsen, da dette er en risikokonstruksjon som kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr. Undersøkelser av loftet i sin helhet anbefales deretter, gjerne med hjelp av en fagkyndig.

-Det anbefales nærmere undersøkelser av kneloftene. Kontrollen ved befaringen ble begrenset av lagrede gjenstander/løsøre.

6.11 Renner og nedløp



Frostspreng i nedløpsrør.

Type

Metall

Renner og nedløp er utført i lakkert metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

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

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales, og ved utettheter bør utskiftinger foretas. Deler med deformasjon må utover dette skiftes for å lukke avvik. Frostspreng i nedløpsrør må sies å være normalt i Fjellregionen, og er erfaringsmessig registrert forholdsvis ofte.

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
-----------------	--------

Konstruksjonen er av takstoler, og det er luftespalter ved raft, samt ventiler inn til kaldloft/møneloft.

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
--	-------------

-Kontrollen er foretatt fra taknivå og bakkenivå utvendig, og fra tilgjengelige rom innvendig.
-Det er noen hull i fluenetting, samt noen vannbord som er værslitte. Enkelte spiker stikker opp av vannbordene. Noe vedlikehold/utbedringer anbefales.

6.13 Taktekking

Type tekking	Takstein
--------------	----------

Taket er tekket med takstein og har forenklet undertak.

Inspisert fra	På tak
---------------	--------

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-1
-----------------------------------	-------------

-Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Mosen er ikke av omfattende grad.

6.14 Utstyr på tak



Oversiktsbilde, 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?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det er etablert takstige i lakkert stål. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

-Taket har vinkel over 27 grader, og det stilles dermed krav til snøfanger iht. forskrift ved byggeåret.

TG 3 på grunn av manglende snøfanger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Snøras oppstår erfaringsmessig sett ikke i dette området selv med denne takvinkelen, men det er et krav i gjeldende forskrift om snøfanger ved takvinkel på 27 grader eller mer. Snøfanger må monteres for å lukke avviket.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Gulv/etasjeskiller er av trebjelkelag. I våtrommene er det støpt betong over bjelkelag. Det ble målt med laser i stue og hall i 1. etasje, samt i stue og 1 soverom i 2. etasje 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-1

-Ingen unormale forhold registreres.

6.16 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Element
Boligen har elementpipe. Sotluke er plassert i krypkjeller.	
Er det montert ildsted?	Ja

For kort avstand på ubrennbart materiale foran peis.



Oppsprekking mellom murte deler på peis/brannmur.



Løsnet flis/skadet flisfuge ved ovnen i 2. etasje.

Type ildsted

Vedovn, Peis

Det er vedovn i 2. etasje og lukket peis i 1. etasje.

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 inspisert 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

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

-Flisene under ovnen i 2. etasje har noe bom (manglende vedheft) og det er noen sprukkede flisfuger.

-Brannmur i 2. etasje har en liten sprekk, men er ikke av omfattende grad.

-Det er noen sprekker mellom peismur og brannvegg. Sprekker som dette er ikke unormalt å se, og kan komme av at det er litt dårlig vedheft mellom de murte delene.

-Foran peis i 1. etasje er det for kort avstand til ubrennbart materiale. Dette skal strekke 30 cm ut fra illegget på ovnen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Fliser under ovn i 2. etasje anbefales utbedret.

-Sprekker i murer anbefales pusset over for å sjekke om de er stabile. Det kan være nødvendig med noe demontering og remontering av murte deler mot peis i 1. etasje.

-Det må etableres plate på gulv foran peis i 1. etasje som strekker 30 cm ut fra illegget på ovnen.

-I april 2025 ble det anmerket fra feier at sot ikke ble tømt, samt at sotluken bør flyttes opp til 1. etasjen for enklere tilkomst og tømming av sot.

6.17 Kjøkken: 1. etasje



Svelling/fuktskade oppunder benkeplate.

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Innredning med fyllingsfronter. Benkeplate er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. Det er flis på vegg over benk.

-Oppunder benkeplate ved vask og oppvaskmaskin er det svelling som følge av fuktsøl.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

-Skaden er ikke omfattende i dag, men det er nok svelling til at tiltak bør foretas for å unngå større skader.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.18 Kjøkken: 2. etasje



Løsnede fliser.

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Innredning med glatte og profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat, samt at det er en flislagt overflate. Kjøkkenet har oppvaskbenk i stål med vaskekum. Det er flis på vegg over benk.

-Det er en del bom i fliser (løsnet fra underlaget) over benk, samt sprekker i enkelte fuger. Løse flis kan indikere dårlig stivhet eller uegnet underlag for fliser.

-I laminatgulvet er det registrert noe mindre svelling ved skjøter. Dette i hovedsak mot balkongdøren, og kan komme av fuktighet fra sko.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

-Flislagte veggoverflater bør utbedres.

-Ikke behov for å utbedre gulvet i dag, men det anbefales at det eventuelt vurderes å legge en vannfast overflate ved døren.

Avtrekk

Type avtrekk	Naturlig
Det er kun ventilering med åpning av dør i rommet.	
Oppsummering av avtrekk	TG-2
-Rommet har kun naturlig avtrekk. Forskriften NS 3600 setter krav om mekanisk/forsert avtrekk i kjøkken.	
TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
-Mekanisk avtrekk bør etableres. Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innklimaet.	

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
-Det er foretatt mindre endringer i romløsning ved vindfanget, men dette er innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig. -I 2. etasje er det etablert et kott i deler av trappen, men dette vurderes ikke å påvirke arealets bruk nevneverdig. Vurderes ikke søknadspliktig. -Taket på terrassen foreligger ikke på tegning.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
-Kommunapakken inneholder ingen ferdigattester. Det er krav om ferdigattest på garasjen og boligen, da de er byggemeldt etter 01-01-1998.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
-Det er tilfredsstillende antall og størrelse på rømningsveier i 2. etasjen, men det er mer enn 1 meter opp til enkelte av vinduene. Dermed må det etableres faste installasjoner som sikrer tilfredsstillende rømning.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-Det er etablert røykvarsling og 2 stk 6 kg brannslukningsapparat. -Det bemerkes at det er et sprinkleranlegg i 1. etasjen, men dette er opplyst å være koblet ut.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
-Apparatene er eldre enn 10 år. Det ene apparatet har indikator på rødt (defekt).	

6.20 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig er det lakkert tretrapp med åpne trinn. Rekkverk er av lakkert tre, og det er håndløper på begge sider.	
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-1**

-Det er litt knirk i reposet, men dette er ikke omfattende. Ingen unormale forhold er registrert utover dette.

6.21 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?	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?	Ja
--	----

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

-Kloakk er ikke luftet over tak. Det er sekundær lufting med vakuumventil i kneloft innenfor badet i 2. etasje.

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er nådd på anlegget. Avløpsrørene har usikker restlevetid.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Lufting over tak anbefales etablert for å lukke avviket. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakuumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.

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

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Plast
-------------	-------

Synlige rør er av plast og rør i rør. Det er åpen rørfordeling og stoppekran etablert i vaskerom. Boligen har offentlig vannforsyning.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

-Det ble montert vannmåler i 2025. Utført av Røros VVS.

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 fra en kobling på den ene røstokken i vaskerommet, men ingen synlige lekkasjer. Dette kan indikere tidvis kondensering og er ikke unormalt på kalde rør. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er nådd på vannledninger. Det er usikker restlevetid på rørene. TG 2 på grunn av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.	

6.23 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Boligen har 2 sikringsskap som er plassert i vaskerommet Det er skjult elektrisk anlegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
-Det er ikke kjent for selger om det har vært utført arbeider på elanlegget.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

-Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

-Det er ikke kjent om det er utført arbeider på anlegget iht. selger.

-Kjent samsvarserklæring fra installasjonen i boligen er fremlagt. Utført av Bergstaden Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 25-05-2000. Med bakgrunn i dette er det satt TG 1.

6.24 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Det er montert varmpumpe i stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

-Pumpa ble montert i 2023 ifølge selger.

Når var siste service på anlegget?

Det har ikke vært service, ettersom pumpa ble montert for mindre enn 2 år siden.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

-Pumpa er nært 2 år gammel, og service anbefales annen hvert år.

-Det anbefales en bedre løsning på avløpet fra utvendig del. Røret ligger oppå betongheller i gangarealet utvendig.

6.25 Varmtvannsbereder: 1. etasje

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1999

Størrelse

115 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder på 115 liter er plassert på gulv i vaskerom i 1. etasje. -Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. TG 2 på grunn av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.	

6.26 Varmtvannsbereder: 2. etasje

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1999	
Størrelse	
115 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder på 115 liter er plassert på baderomsgulvet i 2. etasje. -Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. TG 2 på grunn av alder.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.27 Ventilasjon

Type ventiler	Balansert ventilasjon
Boligen har balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i vaskerom. I tillegg er det også spalteventiler i vinduer.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det opplyses at ventilasjonsaggregatet ble skiftet i 2022.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent om det er foretatt service av ventilasjonskanaler.	
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-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.28 Våtrom: Bad, 1. etasje



Utette klemringer ved dusjbatteri.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg over påstøp på gulv, og våtromsplater på vegger. I himling er det takess.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei



Ingen sveising/fuge i beleggskjøt.



Fuktskade i våtromsplate.

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?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

- Fallforhold til sluk og høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør er tilfredsstillende.
- Vindu er plassert i våtsone og har uegnede materialer.
- Det er registrert fuktskader i våtromsplater i dusjen, samt en sprekk i belegget inne i det ene hjørnet i oppbrett på vegg. Skader i plater kan komme av manglende bunnlist i under platene.
- Det bemerkes at det er noe ugunstig plassering på sluket, da dette ligger utenfor dusjnisen. Vann vurderes likevel å ledes mot sluket.

TG 2 på grunn av påviste skader i overflater, samt uegnet materiale i vindu.

Anbefalte tiltak overflater

- Med bakgrunn i at vinduet er plassert i våtsonen, samt skader i våtromsplater, bør det tas i bruk et lukket dusjkabinett.
- Plater i dusjnisen anbefales skiftet.
- Ved en eventuell renovering anbefales det at sluket plasseres under dusjstytret.

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?

Ja

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

Ja

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

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-3

- Det er påvist skader i våtromsplater (tettesjikt) i dusjen.
- Det er ikke montert bunnlist under våtromsplater i våtsonen, noe som avviker fra dagens krav til montering av slik type plater. Dette kan være én av årsakene til påviste fuktskader i plater.
- Det mangler sveising/fuge langs skjøt på belegget midt i rommet, samt at det er sprekk i hjørnet i oppbrett av belegget i det ene hjørne i dusjnisen.
- Klemringer rundt rørføringer ved dusjbatteri er utette.
- Slukløsning og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG 3 er satt på grunn av skader/utettheter i rommet.

TG 2 settes for alder på tettesjikt og sluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Det må foretas utbedring av skader og utettheter i rommet. Kostnadsestimatet er satt for lokale utbedringer. Det bør skiftes alle plater i dusjen og monteres bunnlist iht. dagens krav, samt at det må tettes i sprekker i gulvbelegg. Sørg for å etablere tilfredsstillende klemringer ved dusjbatteri. En full oppgradering av badet vil kunne koste mellom 150 000 - 300 000. Videre dusjing på vegg frarådes med dagens utettheter. Det bør tas i bruk et lukket dusjkabinett med bakgrunn i alder og påviste forhold. Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

-Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

-Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

10 000 - 50 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servant i innredning, klosett og dusjnisje med forheng.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

-Det er noen mindre svellemarker i bunn av skapdører. Det gjøres oppmerksom på dette, og tetting anbefales for å hindre skader.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk balansert avtrekk og tilluftsspalte ved dørterskel.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

-Det registreres ingen unormale forhold.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Ja

Oppsummering av fukt

TG-2

-Hulltaking er unødvendig, da det allerede er påvist fuktskader i dusjnisjen.

Anbefalte tiltak fukt

-Påviste skader må utbedres.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.29 Våtrom: Vaskerom, 1. etasje



Sprekker/utetthet i beleggsjøt.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg over påstøp på gulv, og våtromsplater på vegger. I himling er det takess.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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?

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

-Fallforhold til sluk og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.
-Overflaten på gulv er litt ujevn, men dette vurderes kun kosmetisk og ikke til forulempelse for avrenning mot sluk.
-Det blir registrert noen mindre sprekker i sjøt på belegget ved varmtvannsberederen.

TG 2 på grunn av sprekker i sjøt.

Anbefalte tiltak overflater

-Skjøt i belegg må utbedres.

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?	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
-Det blir registrert noen mindre sprekker i skjøt på belegget ved varmtvannsberederen. -Slukløsning og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
-Sprekk/utetthet i beleggskjøt må utbedres. Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt. -Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. -Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. -Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membransjiktet for hele rommet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert skyllekum i stål og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk balansert avtrekk og tilluftsspalte ved dørterskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
---	-----

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

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

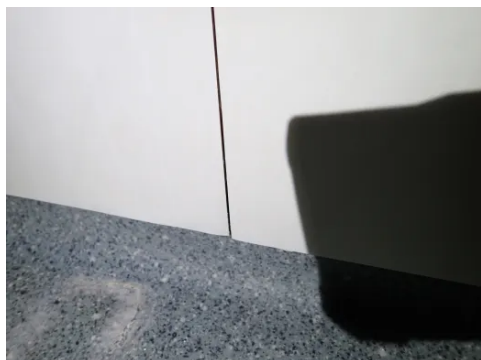
-Hulltaking er ikke foretatt, da dette er et rom med lite eller ingen belastning av fritt vann, og at det er god kontroll på tettesjiktene. Fuktsøk viser ingen tegn på skadelig fukt.

Dokumentasjon

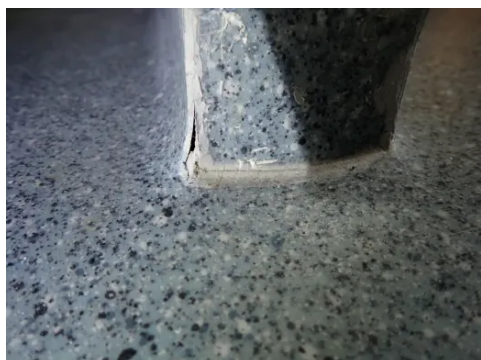
Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.30 Våtrom: Bad, 2. etasje



Tegn på skade i våtromsplate.



Utett skjøt i belegget ut mot sluk.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg over påstøp på gulv. Vegger har våtromsplater og panel. Himling har panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Det kan være at skillevegg i dusj kan ha blitt etablert etter byggeåret. Dette med bakgrunn i at det er fuget i overgangen på belegget på denne veggen. Noen våtromsplater i dusjen er også forskjellig fra platene generelt i rommet. Ikke kjent når arbeidet ble utført.

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?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved 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?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

-Fallforhold til sluk og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.
-Det bemerkes at det er noe ugunstig plassering på sluket, da dette ligger utenfor dusjnisen. Vann vurderes likevel å ledes mot sluket.
-Overflaten på gulv er litt ujevn, men dette vurderes kun kosmetisk og ikke til forulempelse for avrenning mot sluk.
-Våtromsplater i dusjen har noen mindre tegn på fuktskader. Dette ved at den ene skjøten på vegg mot gang er ujevn, samt at det er tegn på litt delaminering i overflaten ved en plateskjøt på skillevegg mot dør. Samme skjøt er ikke tett, og det kan dermed være fare for inntrekk av fukt. Delaminering i plater kan komme av manglende bunnlist i under platene.

TG 2 på grunn av mindre fuktskader i våtromsplater.

Anbefalte tiltak overflater

- Plater i dusjnisen anbefales skiftet.
- Det bør tas i bruk et lukket dusjkabinett i rommet for å spare overflater for belastning av fritt vann.
- Ved en eventuell renovering anbefales det at sluket plasseres under dusjutstyret.

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?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

- Det er ikke montert bunnlist under våtromsplater i våtsonen, noe som avviker fra dagens krav til montering av slik type plater. Dette kan være én av årsakene til påviste fuktskader i plater.
- Oppkant på belegget ved dusjnise har en mindre utetthet ut mot sluket. Veggens vurderes etablert i etterkant av resten av badet, og belegget er dermed kun fuget i oppkanten mot dør. Dette er en usikker løsning. Det er samme tendens ved innkassingen mot knelekt bak klosettet.
- Våtromsplatene (tettesjikt) har noen mindre skader i dusjnisen.
- Dusjbatteri er festet med skruer i vegg. Dette kan bli utett over tid.
- Det er ubehandlet panel på vegg bak vask. Overflaten er litt bleket på grunn av vannsøl, men det er ingen skader. Ubehandlet panel er uegnet for bruk i våtsone.
- Slukløsning og tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Det anbefales å skifte ut våtromsplater og montere bunnlist iht. dagens krav i dusjnisen. Et vannfast materiale bør etableres på vegg bak vask, eventuelt at panelen males.
- Overgangen på belegget som er fuget, må jevnlig kontrolleres og holdes tett. Det er behov for å tette ekstra ut mot sluket, da det er litt sprukket her.
- Det bør tas i bruk et lukket dusjkabinett med bakgrunn i alder og påviste forhold.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membransjiktet for hele rommet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i innredning, klosett, dusjnise med forheng og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

-Det registreres ingen unormale forhold.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk balansert avtrekk og tilluftsspalte ved dørterskel.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

-Det registreres ingen unormale forhold.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

-Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkken. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.31 Øvrig: Utvendige trapper



Oversiktsbilde, trapp ved altan.

Beskrivelse

Det er etablert trapp av impregneret tre opp til altanen. Rekkverket på trapp er av behandlet tre. Det er trapp av impregneret tre ved inngangspartiet. Rekkverk er av behandlet tre.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Trapp opp til altan har ingen håndløper på vegg. Trapp ved inngangspartiet mangler håndløpere.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Håndløper anbefales montert på begge sider i trappeløp for bedre sikkerhet ved bruk. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider i trapper.



Oversiktsbilde, trapp ved inngangsparti.

6.32 Øvrig: Garasje, byggemåte



Beskrivelse

Garasje oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med villmarkspanel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Vinduer er med 2-lags isolerglass. Det er montert 2 leddporter i tre med automatisk åpner.

6.33 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.36 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant