

Corneliusveien 20 7374 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2021

BRA: 80 m²

BRA-i: 76 m²



Samlet vurdering

TG-0

25

TG-1

3

TG-2

3

TG-3

1

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/33701>

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

Utstyr på tak

Oppsummering

- Det er etablert en takstige i lakkert stål.
- Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Takvinkelen er mer enn 27 grader, og det er dermed krav om snøfanger på hele taket iht. gjeldende forskrifter. Taket har vinkel på ca. 30 grader.

TG 3 på grunn av manglende snøfanger ut fra forskriftskravet.

Anbefalte tiltak

- Erfaringsmessig sett oppstår det ikke snøras med denne takvinkelen i dette området, 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

Bygningsdeler med TG2

Toalettrom

Oppsummering

Toalettrom med flis på gulv og behandlet panel på vegger. Behandlet panel i himling. Utstyrt med servant, mekanisk avtrekk og veggmontert klosett med innebygd susterne. Det er påvist at sisternen har sealingbag som lekkasjesikring. Dette er en godkjent løsning.

- Rommet mangler tilluft for optimal ventilering.

TG 2 på grunn av manglende tilluft.

Anbefalte tiltak

- For å lukke avviket må det etableres tilluft til rommet (f. eks. spalte ved dørterskel).

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

-Det er kun et svakt lokalt fall til sluk, ellers er gulvet flatt. Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør (i dette tilfellet under flis, pga. at det ikke er mulig å påvise annen utførelse), og topp slukrist, da disse ligger på ca. samme høyde (det er undersøkt bak list ved terskel uten å påvise tilfredsstillende utførelse). Forskriftskravet er på 25 mm høydeforskjell fra topp tettesjikt ved dør til topp slukrist, samt at det skal være oppkant med tettesjikt minimum 15 mm over ferdig gulv ved flate gulv med lokalt fallforhold.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

- Avviket på fallforhold/høydeforskjell/oppkant ved dør kan potensielt øke risikoen for at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk, og det gjøres oppmerksom på at det medfølger en risiko for at vann kan gå mot dør ved en større lekkasje i rommet. Sørg for god tetting ved dørterskel, lister og foringer. Dette erstatter ikke kravet om tilfredsstillende utførelse, men det bedrer sikkerheten mot eventuelt lekkasjevann.

Oppsummering av overflater

-Det er flatt gulv med nedsenket dusjnisje og lokalt fall til sluk. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende (i dette tilfellet under flis, pga. at det ikke er mulig å påvise annen utførelse).

-Det er flatt gulv utenfor dusjsonen, og ikke etablert oppkant med tettesjikt ved dør på minimum 15 mm iht. forskriftskravet (det er undersøkt bak list ved terskel uten å påvise tilfredsstillende utførelse).

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

-Det gjøres oppmerksom på at det medfølger en risiko for at vann kan gå mot dør ved en større lekkasje i rommet. Sørg for god tetting ved dørterskel, lister og foringer. Dette erstatter ikke kravet om tilfredsstillende utførelse, men det bedrer sikkerheten mot eventuelt lekkasjevann.

Lovlighet

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

-Det er takhøyde under 2,2 meter på loft/hems. Rommet kan ikke markedsføres som rom for varig opphold, men det er lovlig å bruke rommene f. eks. til soving.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.8.2025

Rapportdato
27.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: Per Arne Småvik
Navn: Else Marit Endresen Småvik

Tilstede ved inspeksjon: Nei
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 over flate himlinger på hems har ikke adkomst og er ikke inspisert.
- Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: Corneliusveien 20, 7374 Røros
Kommunenr: 5025 Gårdsnr: 132 Bruksnr: 1817 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 2021 - Ferdigattest datert 2021.
Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i én etasje med hems, over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med granulerte stålplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Montert strøm i garasje. Utført av Elektropunkt AS og Østa Elektro AS. Samsvarserklæringer er datert 10-01-2024 og 22-06-2024.	Ja
2025	Pipa ble utbedret som en reklamasjonssak av Røros Entreprenør AS.	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)
Fritidsbolig	80	76	4	0	50
Garasje	25	0	25	0	0
Totalt m²	105	76	29	0	50

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	80	76	4	0	50
Hems/loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	80	76	4	0	50

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems/loft	44	0	44
Totalt m²	44	0	44

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	80	72	8	BRA-i: Vindfang, gang, 2 soverom, badstu, vaskerom, bad, toalett, stue/kjøkken.	BRA-i: Bod. BRA-e: Bod.
Totalt m²	80	72	8		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	25	0	25	0	0
Totalt m²	25	0	25	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	25	0	25		BRA-e: Garasje, bod.
Totalt m²	25	0	25		

Kommentar til arealberegning

-Areal på hemsene er ikke målbart pga. takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering: Terrengforhold

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-0
Det er ikke etablert drenering. Terrengtet rundt boligen er med pukk og naturtomt, og vurderes å ha tilstrekkelig fall ut.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Boligen er oppført over støpt plate på mark, og omliggende mur av isolerte elementer.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Boligen ligger i et område med torv-/myrgrunn ifølge NGUs kartløsning. Det vurderes å være løsmasser i byggegrunnen.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-0
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Det er etablert en platting i impregneret trevirke rundt deler av stue/kjøkken.	
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

-Det registreres ingen unormale forhold.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

-Malte vinduer med 3-lags glass.
-Malt balkongdør med 3-lags glass.
-Malt hovedytterdør med 2-lags glass. Malt ytterdør til bod.
-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?

Ja

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

-Innerdør til bod tar i karm og bør justeres. Baderomsdøren har tegn på en liten avskalling i toppen ved hengselen, anbefales å prøve å lime denne. Ikke registrert unormale forhold utover dette.

6.5 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

Oppsummering av yttervegger

TG-0

-Det registreres ingen unormale forhold.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Det er kneloft ved knevegger, samt vurdert å være et lite møneloft over flate himlinger på hemsloftet. Konstruksjonen er oppført av takstoler, som er isolert med mineralull. Det er luker for adkomst til kneloft i kneveggene.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-0	
Møneloftet har ingen adkomst og er ikke innsisert. Anbefales på generelt grunnlag å etablere inspeksjonsluke. Ikke registrert unormale forhold ved synlige konstruksjoner.	

6.7 Renner og nedløp

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?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-1	
-1 renne mangler utkast. Ikke registrert unormale forhold utover dette.	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er oppført av takstoler, og det er utvendig lufting ved gesims.	
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-0**

-Det registreres ingen unormale forhold.

6.9 Takteking

Type teking

Annet

Taket er tekket med granulerte stålplater med takpanneprofil.

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

Nei

Oppsummering av takteking**TG-0**

-Det registreres ingen unormale forhold.

6.10 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger?

Ja

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

Ja

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

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

Nei

Oppsummering av utstyr på tak**TG-3**

-Det er etablert en takstige i lakkert stål.

-Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Takvinkelen er mer enn 27 grader, og det er dermed krav om snøfanger på hele taket iht. gjeldende forskrifter. Taket har vinkel på ca. 30 grader.

TG 3 på grunn av manglende snøfanger ut fra forskriftskravet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Erfaringsmessig sett oppstår det ikke snøras med denne takvinkelen i dette området, 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**

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Gulv i 1. etasje er en støpt plate på mark (støpt betong mot grunnen). Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt med laser i stue/kjøkken og gang, samt det største rommet på hemsene 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
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Boligen har isolert stålpipa.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovn i stue.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feilsluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-0
-Ved befaringen var det registrert rennemerker fra skjøten i stålpipa oppe på hemsene. Årsaken til dette er i ettertid blitt utbedret som en reklamasjonssak av Røros Entreprenør ved å isolere bedre og sette på ny mansjett.	

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning**TG-0**

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

-Det registreres ingen unormale forhold.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-0**

-Det registreres ingen unormale forhold.

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

-Det foreligger ikke tegning av garasjen. Bygget er satt opp som et tiltak uten søknadsplikt.

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

-Ferdigattesten på boligen er datert 09-11-2021.

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

Ja

-Det er takhøyde under 2,2 meter på loft/hems. Rommet kan ikke markedsføres som rom for varig opphold, men det er lovlig å bruke rommene f. eks. til soving.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

-Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukningsapparat.

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

Nei

6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Rommet har fuktstyrt mekanisk avtrekksvifte og ingen tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreneringsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Toalettrom med flis på gulv og behandlet panel på vegger. Behandlet panel i himling. Utstyrt med servant, mekanisk avtrekk og veggmontert klosett med innebygd sisterner. Det er påvist at sisternen har sealingbag som lekkasjesikring. Dette er en godkjent løsning. -Rommet mangler tilluft for optimal ventilering. TG 2 på grunn av manglende tilluft.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-For å lukke avviket må det etableres tilluft til rommet (f. eks. spalte ved dørterskel).	

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Det er trapp av lakkert tre med lukkede trinn opp til hemsloftet. Det er håndløper på 1 side.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
Det stilles ikke spesifikke krav til trapper som leder til arealer uten måleverdig areal. -Det anbefales å etablere rekkverk i nedre del av trappen, samt ekstra håndløper på vegg.	

6.17 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
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Rørfordelingsskap og stoppekran er plassert i vaskerom. Det er offentlig vannforsyning.	
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
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.19 Elektrisk



Retur:
Rørøst E-verk Nett AS
Osloveien 16 B
7374 RØRØST



Saksnummer 26690
Påskode 9531
Dokumentdato 23.02.2025
Kontrollidato 20.02.2025
Målernummer 5706567329388445
Inspektør Trond Skjåve
Nettkunde Per Arne Småvik

Per Arne Småvik
EDGAR B. SCHJELDROPS VEG 50A
7033 TRONDHEIM

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak

Vi viser til kontroll av ditt elektriske anlegg utført den 20.02.2025 i Corneliusveien 20, 7375 RØRØST.

Kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Generelle kommentarer:

Denne rapporten gjelder også kontroll av nytt elektrisk anlegg, utført av ØSTA ELEKTRO AS AVO TYNSET, og omfatter det elektriske anlegget på montering i garasje, ordrenr. 61691. Det foreligger dokumentasjon i www.bolignoppa.no

Med vennlig hilsen
Rørøst E-verk Nett AS
Trond Skjåve
Tilsynsingeniør

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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-0

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i utvendig bod.

-Det er fremvist samsvarserklæringer for installasjon i boligen og i garasjen. Arbeidene er utført av Østa Elektro og Elektropunkt AS.

-Det ble foretatt et tilsyn (sikkerhetskontroll/stikkprøver) av Rørøst E-verk den 20-02-2025. Det ble ikke påvist noen avvik ved tilsynet og saken er avsluttet. Kontrollen er gyldig i 5 år. Det bemerkes at dette ikke er det samme som en utvidet elkontroll, og det kan finnes feil og mangler som ikke er avdekket. Vær oppmerksom på dette.

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2021

Størrelse

194 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 194 liter plassert på gulv i vaskerom.

-Det registreres ingen unormale forhold.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

-Det registreres ingen unormale forhold.

6.22 Våtrom: Vaskerom



Referansenivå laser = 5 cm til topp tettesjikt under flis ved dør. Viser ca. samme høyde på tettesjiktet til topp slukrist.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Behandlet panel i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Ja

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

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, borm (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-2

-Det er kun et svakt lokalt fall til sluk, ellers er gulvet flatt. Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør (i dette tilfellet under flis, pga. at det ikke er mulig å påvise annen utførelse), og topp slukrist, da disse ligger på ca. samme høyde (det er undersøkt bak list ved terskel uten å påvise tilfredsstillende utførelse). Forskriftskravet er på 25 mm høydeforskjell fra topp tettesjikt ved dør til topp slukrist, samt at det skal være oppkant med tettesjikt minimum 15 mm over ferdig gulv ved flate gulv med lokalt fallforhold.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

-Avviket på fallforhold/høydeforskjell/oppkant ved dør kan potensielt øke risikoen for at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk, og det gjøres oppmerksom på at det medfølger en risiko for at vann kan gå mot dør ved en større lekkasje i rommet. Sørg for god tetting ved dørterskel, lister og foringer. Dette erstatter ikke kravet om tilfredsstillende utførelse, men det bedrer sikkerheten mot eventuelt lekkasjevann.

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	
-Det registreres ingen unormale forhold.	

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	
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Rommet har fuktstyrt mekanisk avtrekksvifte. Tilluft via spalteventil i vindu, forutsatt at denne holdes åpen.	
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	
-Hulltaking vurderes unødvendig med tanke på alder og at rommet ikke regelmessig belastes av fritt vann. Fuktmåling er foretatt på overflater i rommet uten å påvise skadelig fukt.	

Dokumentasjon

-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 badet er bygd iht. forskrifter. Det bemerkes likevel at det er avvik i utførelse ved fallforhold/høydeforskjell/oppkant ved dør.

6.23 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Behandlet panel i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Ja

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

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

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?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

-Det er flatt gulv med nedsenket dusjnisje og lokalt fall til sluk. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende (i dette tilfellet under flis, pga. at det ikke er mulig å påvise annen utførelse).

-Det er flatt gulv utenfor dusjonen, og ikke etablert oppkant med tettesjikt ved dør på minimum 15 mm iht. forskriftskravet (det er undersøkt bak list ved terskel uten å påvise tilfredsstillende utførelse).

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

-Det gjøres oppmerksom på at det medfølger en risiko for at vann kan gå mot dør ved en større lekkasje i rommet. Sørg for god tetting ved dørterskel, lister og foringer. Dette erstatter ikke kravet om tilfredsstillende utførelse, men det bedrer sikkerheten mot eventuelt lekkasjevann.

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
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er utstyrt med veggmontert klosett med innebygd systerne, servant i innredning og innfellbare dusjdører. Det er drensspalte ved gulv for å synliggjøre eventuelt lekkasjevann fra innebygd systerne. Dette er en godkjent løsning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Rommet har fuktstyrt mekanisk avtrekksvifte. Tilluft via spalteventil i vindu, forutsatt at denne holdes åpen.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
-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 toalettrom. 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 badet er bygd iht. forskrifter. Det bemerkes likevel at det er avvik i utførelse ved dør.

6.24 Øvrig: Tram/repos ved inngangsparti

Beskrivelse

Det er etablert en liten tram i impregnert trevirke ved inngangspartiet.

Oppsummering av øvrig

TG-0

-Det registreres ingen unormale forhold.

6.25 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Garasje oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Vinduer er med 2-lags isolerglass. Det er montert en leddport i metall med automatisk åpner.

6.26 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant