

Eggaveien 30 7375 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2004

BRA: 85 m²

BRA-i: 85 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

17

TG-2

10

TG-3

0

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som 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/35218>

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 TG2

Rom under terreng

Oppsummering

- Rommet er fuktig, men det er ikke registrert skader i dag. Fuktigheten i rommet kan medføre muggvekst over tid.
- Det måles høyt fuktnivå på gulv, som kan komme av at det mangler fuktsperre under.

TG 2 på grunn av påvist fukt.

Anbefalte tiltak

- For å senke risikoen for muggvekst anbefales det å etablere ventil i gulvluken.

Yttervegger

Oppsummering

- Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

- Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag, men ved større utskiftings- eller vesentlig endring i bruk av boligen bør lufting etableres/utbedres. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette.

Taktekking

Oppsummering

- Det er noe mosegroing på taket som bør rengjøres som et vedlikeholdstiltak. Dette er ikke av omfattende grad.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Gjenværende restlevetid/tettheten i tiden som kommer er usikker.

TG 2 på grunn av alder på tekking.

Anbefalte tiltak

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

Utstyr på tak

Oppsummering

- Det er ingen takstige eller plattform opp til pipe. Ved piper som er mer enn 1,2 meter over taket er det krav til plattform i tillegg til stige.

TG 2 på grunn av manglende takstige/plattform.

Anbefalte tiltak

-Ved byggeår var det ikke krav om takstige/plattform på fritidsboliger, men det kom krav om dette fra 2017. For å lukke avviket må forskriftsmessig adkomst monteres. Takstige/plattform skal være typegodkjent og være fastmontert i takkonstruksjonen.

Trapp

Oppsummering

-Trappen er bratt og lite egnet som trapp mellom boligrom.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Trappen kan brukes som i dag, men for å lukke avviket bør det foretas utskifting til en type som tilfredsstiller krav til trapper mellom boligrom.

Vannledninger

Oppsummering

-Det er ikke kjent for eier at vannkvaliteten er dokumentert i senere år. Siste kjente analyse ble foretatt i 2002.

TG 2 på grunn av dette.

Anbefalte tiltak

-Vannkvaliteten må dokumenteres for å lukke avviket.

Elektrisk

Oppsummering

-Det mangler samsvarserklæring fra byggeår.

-Opplysning fra selger: Sikringer slår ikke ut ofte, men om gulvvarme, bereder og komfyr står på samtidig, kan sikringen slå ut.

TG 2 som følge av at samsvarserklæring ikke er komplett for anlegget.

Anbefalte tiltak

-Det er ikke komplett samsvarserklæring på anlegget. For å få TG 1 må samsvarserklæringer på alt arbeid som er utført, inkludert installasjon ved byggeår fremvises. Eventuelt kan det utføres en utvidet elkontroll av en kvalifisert fagperson, hvor alle eventuelle avvik er lukket. En slik kontroll er gyldig i 5 år.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder på ca. 120 liter plassert på gulv i hjørnet av kjøkkenskap. Det er lekkasjesikring med rør ført til avløp fra trykkventil.

-Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

TG 2 på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

-Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det er påregnelig med utskifting som følge av alder.

Ventilasjon

Oppsummering

-Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Det er ikke registrert eller opplyst om problemer ved løsningen, men det er et avvik fra gjeldende byggeforskrifter, samt takstforskriften NS 3600.

TG 2 på grunn av avvik i ventilasjonsløsning.

Anbefalte tiltak

-Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i oppholdsrom hvor dette mangler. Selv om det ikke er påvist skader eller andre avvik som følge av dagens løsning, er det viktig å ha mulighet for å kunne ventilere uten å være avhengig av at vinduer åpnes, slik at man får en normal luftutskifting i rommene.

Våtrom: Bad

Oppsummering av ventilasjon

-Det er kun ventilering med åpning av vindu.
-Rommet mangler tilluft.

TG 2 på grunn av avvik i ventilasjonsløsning.

Anbefalte tiltak ventilasjon

-Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft til rommet for optimal ventilering. Åpning av vinduer som ventilasjon anses ikke som en tilfredsstillende løsning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.9.2025

Rapportdato
7.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: Arnstein Hammerås
Navn: Eva S Hammerås

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:

-Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. 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: Eggaveien 30, 7375 Røros

Kommunenr: 5025 Gårdsnr: 32 Bruksnr: 6 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 2004 - Tatt i bruk. Kilde: matrikkelrapport.
Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i én etasje med loft, over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med villmarkspanel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2006	Anneks av eldre laftekasse ble satt opp på eiendommen.	Nei
2014	Gapahuken er opplyst å være oppført i 2014.	Nei
2015	Skiftet terrassebord på begge plattinger.	Nei
2017	Uthuset er opplyst å være oppført i 2017.	Nei
2020	-Det ble laget nytt bad. Tidligere bad lå i deler av dagens kjøkken. Rørarbeid er utført av Horgmo rørkompani AS og tømmer-/flisarbeider er utført med egeninnsats. Det er fremlagt faktura fra rørlegger. Elektrikerarbeider ble utført av Bergstaden Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 08-10-2020.	Ja
2021	Det ble montert opplegg til elbillader, samt overspenningsvern. Utført av Ren Røros. Samsvarserklæring er datert 12-03-2021.	Ja
2022	Trappen ble flyttet, og det ble utført arbeider på bærekonstruksjon. Utført av tømmer Terje Nilsgård og Byggefirma Ivar Moum AS. Det er fremlagt fakturaer.	Ja
2022/2023	Det ble satt inn 3 nye vinduer i stue, samt flyttet på noen vinduer. Kjøkkenet ble utvidet, og det ble montert ny innredning. Boligen gjennomgikk en større oppussing av overflater.	Nei

2023	Det ble satt inn ny peis, og utført ny pussing av pipa i 1. etasje. Utført av Malum Bygg AS. Det er fremlagt fakturaer.	Ja
2023	Elektrikerarbeider med installasjon/omgjøring i gang, kjøkken og stue. Utført av Bergstaden Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 22-03-2023.	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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	85	85	0	0	23
Anneks	31	0	31	0	9
Uthus	7	0	7	0	0
Totalt m²	123	85	38	0	32

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	60	60	0	0	23
Loftsetasje	25	25	0	0	0
Totalt m²	85	85	0	0	23

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	60	60	0	BRA-i: Entré, soverom, bad, kjøkken, stue, spisestue.	
Loftsetasje	25	25	0	BRA-i: 2 soverom, gang.	
Totalt m²	85	85	0		

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	31	0	31	0	9
Totalt m²	31	0	31	0	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	31	25	6	BRA-e: Allrom, gang.	BRA-e: 2 boder.
Totalt m²	31	25	6		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	7	0	7	0	0
Totalt m²	7	0	7	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	7	0	7		BRA-e: Bod.
Totalt m²	7	0	7		

Kommentar til arealberegning

-Areal i gapahuk er ikke måleverdig. Ca. 11m² gulvareal her.

Fordeling av TBA (åpent areal) for bolig:

-Platting ut fra stue: 13m².

-Platting ved inngangsparti: 10m².

6. Hovedrapport

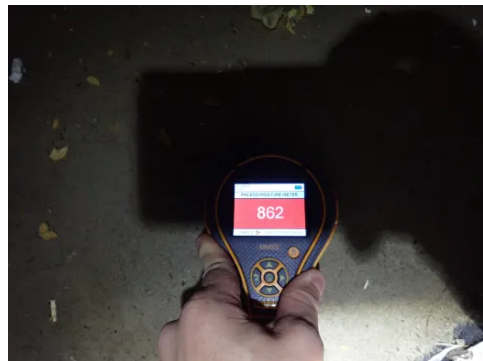
6.1 Drenering

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-1
Det er opplyst å være nedgravd drenerør rundt hele boligen. Slik drenering vil kun ha en sekundær betydning når bygget er oppført med plate på mark. Takvann ledes i rørsystem under bakken. Terrengtet er med naturtomt, og vurderes å ha godt fall ut. -Det er ikke registrert eller opplyst om unormale forhold. -Det er ikke etablert drenering i forbindelse med kjellerhullet inne i boligen. TG 1 settes for drenering. TG 0 settes for terrengforhold.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Boligen er oppført over støpt plate på mark, med omliggende mur av u-blokker (lettklinkerblokker med isolasjon).	
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
-Det opplyses om byggegrunn av løsmasser.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.3 Rom under terreng



Fuktopptrekk i kjellergulvet.

Type rom under terreng

Annet

Det er etablert et lite kjellerhull for innføring av vanninntak/stoppekran. Utført som en råkjeller, med gulv av støpt betong, og vegger av en kumring i betong. Det er sluk i gulvet.

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

-Rommet er fuktig, men det er ikke registrert skader i dag. Fuktigheten i rommet kan medføre muggvekst over tid.

-Det måles høyt fuktnivå på gulv, som kan komme av at det mangler fuktsperre under.

TG 2 på grunn av påvist fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-For å senke risikoen for muggvekst anbefales det å etablere ventil i gulvluken.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Platting ved inngangsparti

Type

Platting

Det er en platting på mark av impregnert trevirke ved inngangspartiet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Det ble skiftet terrassebord i 2015.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

-Det registreres ingen unormale forhold.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Platting ut fra stue

Type

Platting

Det er en platting på mark av impregnert trevirke ut fra stue. Det er etablert et rekkverk av behandlet tre, men ikke krav om rekkverk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Det ble skiftet terrassebord i 2015.

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.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

-Malte vinduer med 2-lags glass.
-Malt hovedytterdør med 3-lags glass.
-Malt balkongdør med 2-lags glass.
-Innvendig er det malte fyllingsdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Det er satt inn 3 nye vinduer i stue. Disse er produsert i 2022. Noen vindu ble flyttet på. Blant annet er det etablert ekstra vindu i kjøkken.
-Hovedytterdør er skiftet. Denne er produsert i 2021.
-Det ble byttet innerdører i 1. etasje i 2020.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

-Det registreres ingen unormale forhold.

6.7 Yttervegger



Oversikt oppunder kledning.

Type fasade

Stående kledning

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader er kledd med villmarkspanel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

-Det ble endret på noen vinduer i boligen i 2023, og dermed utført arbeider på veggkonstruksjon i forbindelse med dette.

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?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

-Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag, men ved større utskiftinger eller vesentlig endring i bruk av boligen bør lufting etableres/utbedres. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Innredet loft (lukket konstruksjon)

Innvendig er det åpne skråhimlinger mot tak. Konstruksjonen er av langsgående takåser av rundtømmer med et overliggende sperretak.

Er loftet innredet etter byggeår?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-1**

-Det er var noen rennemerker på pipe på siden mot stue i 1. etasje ved befaringen. Årsaken til dette kan ha vært kondensering ved gjennomføringen, men dette er i ettertid blitt utbedret. Det ble også foretatt ekstra tetting rundt pipa.

6.9 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**

-Det registreres ingen unormale forhold.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er av langsgående takåser av rundtømmer med et overliggende sperretak. Utvendig er det lufting ved gesims/raft.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.11 Takteking

Type teking	Pappshingel
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det er foretatt tetting ved beslaget rundt pipa i 2025.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
-Det er noe mosegroing på taket som bør rengjøres som et vedlikeholdstiltak. Dette er ikke av omfattende grad. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Gjenværende restlevetid/tettheten i tiden som kommer er usikker. TG 2 på grunn av alder på teking.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
-Det er ingen takstige eller plattform opp til pipe. Ved piper som er mer enn 1,2 meter over taket er det krav til plattform i tillegg til stige. TG 2 på grunn av manglende takstige/plattform.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Ved byggeår var det ikke krav om takstige/plattform på fritidsboliger, men det kom krav om dette fra 2017. For å lukke avviket må forskriftsmessig adkomst monteres. Takstige/plattform skal være typegodkjent og være fastmontert i takkonstruksjonen.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Det er støpt plate på mark i 1. etasje. Etasjeskiller er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
-Det ble målt med laser i stue, kjøkken og entré i 1. etasje, samt i begge soverom i loftsetasjen uten å påvise måleavvik opp mot forskriften. -I det store soverommet i loftsetasjen er det noen gulvbord som spenner seg opp. Det anbefales å utbedre disse, men det er ikke behov for umiddelbart tiltak.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Boligen har elementpipe. Sotluke med sotlukestein er plassert mot kjøkken.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Det er en lukket peis mellom stue og kjøkken.	
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?	Nei
Skorstein over tak er innsisert 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-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Innredning fra 2023 med glatte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i kompositt.	
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekk ut via platetoppen i innredningen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Fritidsbolig: -Tegninger stemmer med dagens bruk.	
Anneks: -Tegninger stemmer med dagens bruk.	
Uthus og gapahuk: -Det foreligger ikke tegninger, men byggemeldinger er fremlagt. Disse er unntatt 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
Fritidsbolig: -Ferdigattest er datert 01-10-2025 etter godkjente bruks- og fasadeendringer. Anneks: -Ferdigattest er datert 23-09-2025.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukkingsapparat.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
-Nytt slukkeapparat 2025.	

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Boligen har behandlet tretrapp med åpne trinn. Det er rekkverk av glass og behandlet tre, og 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-2
-Trappen er bratt og lite egnet som trapp mellom boligrom. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Trappen kan brukes som i dag, men for å lukke avviket bør det foretas utskifting til en type som tilfredsstiller krav til trapper mellom boligrom.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Det er privat avløp til septiktank.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Det ble lagt nytt avløpsrør med sluk i gulvet inn til det nye badet i 2020. I tillegg ble det lagt noen nye rør skjult i vegg mot soverom.	
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	
TG-1	
-Det er ingen lufting over tak, men det er etablert lufting i forbindelse med septiktanken. Løsningen er tilfredsstillende.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber, Plast
Det er synlige plastrør, rør i rør og kobberrør. Stoppekran er plassert i luke i gulv i soverommet i 1. etasje. Rørfordelingsskap er plassert i kjøkkenet, med avrenning til avløp. Det er privat vann fra boret brønn, som er felles for flere boliger i området.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Det ble lagt nye vannrør fra fordelerskap frem til kjøkkenet. Utført i 2023 av faglært rørlegger. -Det ble lagt noen nye rør til badet, som ligger i vegg mot soverom. Utført i 2020 av faglært rørlegger.	
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-2
-Det er ikke kjent for eier at vannkvaliteten er dokumentert i senere år. Siste kjente analyse ble foretatt i 2002. TG 2 på grunn av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Vannkvaliteten må dokumenteres for å lukke avviket.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert inne i skap i soverom i 1. etasje. I hovedsak er det en skjult el-installasjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det ble installert nytt anlegg i badet i forbindelse med oppgradering av rommet, samt montert et nytt stikk i soverom i 2020. Utført av Bergstaden Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 08-10-2020. -Det ble montert opplegg til elbillader, samt overspenningsvern. Utført av Ren Rørø. Samsvarserklæring er datert 12-03-2021. -Elektrikerarbeider med installasjon/omgjøring i gang, kjøkken og stue. Utført av Bergstaden Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 22-03-2023.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

-Det mangler samsvarserklæring fra byggeår.
-Opplysning fra selger: Sikringer slår ikke ut ofte, men om gulvvarme, bereder og komfyr står på samtidig, kan sikringen slå ut.

TG 2 som følge av at samsvarserklæring ikke er komplett for anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det er ikke komplett samsvarserklæring på anlegget. For å få TG 1 må samsvarserklæringer på alt arbeid som er utført, inkludert installasjon ved byggeår fremvises. Eventuelt kan det utføres en utvidet elkontroll av en kvalifisert fagperson, hvor alle eventuelle avvik er lukket. En slik kontroll er gyldig i 5 år.

6.21 Vannbåren varme

Type anlegg

Gulvvarme

Det er vannbåren gulvvarme i boligen. Oppfyrt med elkolbe plassert i kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

-Det er blitt byttet noen aktuatorer og ventiler som vanlig vedlikeholdsarbeid.

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

Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?

Nei

Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?

Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?

Nei

Oppsummering av vannbåren varme**TG-1**

-Det registreres ingen unormale forhold.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

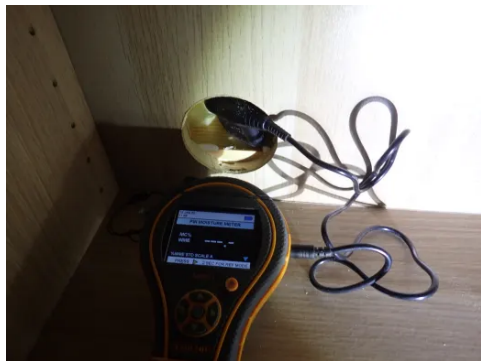
1986

Størrelse	
Ca. 120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder på ca. 120 liter plassert på gulv i hjørnet av kjøkkenskap. Det er lekkasjesikring med rør ført til avløp fra trykkventil. -Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. TG 2 på grunn av alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Det er påregnelig med utskifting som følge av alder.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen er ventilert med åpning av vinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
-Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Det er ikke registrert eller opplyst om problemer ved løsningen, men det er et avvik fra gjeldende byggeforskrifter, samt takstforskriften NS 3600. TG 2 på grunn av avvik i ventilasjonsløsning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i oppholdsrom hvor dette mangler. Selv om det ikke er påvist skader eller andre avvik som følge av dagens løsning, er det viktig å ha mulighet for å kunne ventilere uten å være avhengig av at vinduer åpnes, slik at man får en normal luftutskifting i rommene.	

6.24 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Behandlet panel og våtromsplater på vegger. Behandlet panel i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dagens bad ble etablert i 2020. Det var tidligere bad i deler av dagens kjøkken. Rommet fikk nytt sluk, tettesjikt, overflater og utstyr. Det ble lagt ny elektrisk gulvvarme.	
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
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

-Fall til sluk på ca. 1:100 med lokalt fall på ca. 1:50 i dusj. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. Oppbrett av membran bak list under dør er påvist å være ca. 15 mm. Badet har god vannsikkerhet mot tilstøtende rom.
-Det er vindu i våtsone, og materialet i karmer tåler ikke belastning av vann. Det er montert dusjdører, slik at vinduet er ivaretatt mot bruksvann fra dusjing. Videre bruk av lukkede løsninger i dusjen må påregnes.

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.	

TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert innfellbare dusjdører, servant i innredning, opplegg for vaskemaskin og veggmontert klosett med innebygd systerne.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold. -I forbindelse med innebygd systerne er det laget løsning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann, ved at det ikke er fuget tett i overgang mellom innkassing og gulvet.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Det er kun vinduer som ventilering.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
-Det er kun ventilering med åpning av vindu. -Rommet mangler tilluft. TG 2 på grunn av avvik i ventilasjonsløsning.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
-Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft til rommet for optimal ventilering. Åpning av vinduer som ventilasjon anses ikke som en tilfredsstillende løsning.	

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 soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
-Det er fremlagt faktura på arbeid utført av rørlegger, samt samsvarserklæring fra elektriker.	

6.25 Øvrig: Anneks, byggemåte



Beskrivelse

Anneks fra 2006 oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført av en tømmerkasse av eldre dato. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

6.26 Øvrig: Uthus, byggemåte



Beskrivelse

Uthus fra 2017 oppført i én etasje over åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i stavlaft. Fasader er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulvet er av trebjelkelag.

6.27 Øvrig: Gapahuk, byggemåte



Beskrivelse

Gapahuk oppført i stavlaft. Fasader er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv.

6.28 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant