

Jakopsåsen 33

2550 OS I ØSTERDALEN

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2012

BRA: 66 m²

BRA-i: 66 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

17

TG-2

6

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, 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/35152>

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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

-Det registreres flere løse skifersteiner, samt at det er fugemasse mellom flere steiner som har løsnet/sprukket. Det bemerkes at slik stein kan være påkjent av frostsprenging på vinterstid, som årsak til påviste forhold. Vann vil trenge inn i hulrom og utvide seg når det fryser til. Det opplyses at skifersteinene ikke er til å trå på.

TG 2 på grunn av dette.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales å utbedre skifersteiner og fuger langs kanten av terrasseplatting for å lukke avviket.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert snøfanger i lakkert stål. Taket mangler takstige.

-Det er ikke etablert takstige for sikker adkomst til pipe.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Det er krav til takstige iht. gjeldende byggeforskrift (TEK 10). For å lukke avviket må forskriftsmessig adkomst monteres. Takstiger skal være typegodkjent og være fastmontert i takkonstruksjonen.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

-Det er ingen ubrennbar plate under sotluke.

-Pipa er kun kontrollert fra takfot i stige og fra bakkenivå på grunn av manglende takstige. Kontroll anbefales foretatt fra taknivå.

TG 2 på grunn av manglende ubrennbar plate under sotluke.

Anbefalte tiltak

-Ubrennbar plate på gulv under sotluke må etableres for å lukke avviket. Denne skal strekke 30 cm ut foran sotluka.

Avløpsrør

Oppsummering

-Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Selger har ikke registrert tegn på dårlig lufting.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Nærmere påvisning av eventuell lufteanordning må foretas/dokumenteres. Eventuelt må det ses på muligheten for å etablere lufting over tak for å lukke avviket.

Oppsummering av overflater

- Fallforhold til sluk og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. Det er fall til sluk på hele gulvet.
- Det er hulrom under noen gulvfliser, men flisene sitter godt og det er ikke skader i fuger.
- Vinduet er plassert i våtsone og har karmer av tre. Dette er et uegnet materiale for bruk i våtsone. Det bemerkes også at vann kan transporteres i limlaget bak flis og inn i vindusåpningen. Om det ikke er etablert tilstrekkelig tetting eller noe som kan stoppe vann fra å trenge inn i vindusåpningen bak flis, er det risiko for skader over tid.
- Det er manglende vedheft på silikonfuge i vegg hjørnet ved innkassing av skjult toalettssystemer.

TG 2 på grunn av vindu i våtsone, samt silikonfuge med manglende vedheft.

Anbefalte tiltak overflater

- For å lukke avviket må det fremvises tilstrekkelig dokumentasjon på riktig utførelse av membran i/ved vindusåpningen, eventuelt at en tilfredsstillende løsning mot vann som kan renne bak flis etableres inn mot vinduet, samt foretas tiltak for å sikre karmer av tre mot bruksvann fra dusjing. Jevnlig kontroll av overflater ved vinduet anbefales. Selger opplyser at det ikke er blitt sølt vann her på grunn av høy brystning på vinduet.

Oppsummering av sanitærutstyr

- Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

TG 2 på grunn av nevnte forhold.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

- Dokumentasjon av annen godkjent løsning for denne typen innebygget sistene bør fremskaffes om mulig. Eventuelt bør det etableres en Waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.9.2025

Rapportdato
18.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Tone Moseng**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

-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 uthus er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
-Det var ikke montert takstige ved befaringen. Taktekking og pipe er kun kontrollert fra stige og bakkenivå.

Informasjon om boligen

Adresse: **Jakopsåsen 33, 2550 Os i østerdalen**

Kommunenr: **3430** Gårdsnr: **132** Bruksnr: **94** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2012**
Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er teknet med lakkerte stålplater. Vinduer er med 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Skiftet klosett. Utført og dokumentert av Røros VVS AS.	Ja
2023	Det er lagt opp solcellepanel på taket. Dette ble montert av Ren Røros EI-Service AS. Samsvarserklæring er datert 12-01-2023.	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 byggteknisk 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	66	66	0	0	50
Uthus	9	0	9	0	0
Totalt m²	75	66	9	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	66	66	0	0	50
Totalt m²	66	66	0	0	50

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	66	66	0	BRA-i: Vindfang, gang, bad, stue/kjøkken, soverom, badstu.	
Totalt m²	66	66	0		

Bygning: Uthus

Hovedareal

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

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	9	0	9		BRA-e: Bod.
Totalt m²	9	0	9		

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 med bakgrunn i at boligen er oppført med plate på mark, vurdert at det ikke etablert drenering. Eventuell drenering vil ligge under bakken, og vil kun ha sekundær funksjon. Terrengtet rundt boligen er med taturtomt og pukk, og vurderes å ha tilstrekkelig fall ut fra bygningen. TG 0 er satt med bakgrunn i terrengforhold.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Plate på mark
Boligen er oppført over støpt plate på mark, med omliggende mur av isolerte elementer.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
-Ifølge NGUs løsmassekart er det morenegrunn i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
-Det er noen små riss i noen fibersementplater på grunnmuren som ikke har noen betydning. Ingen skader. -Det anbefales å legge lister eller fuger i skjøter mellom fibersementplater på de isolerte elementene på grunnmur.	

6.3 Balkong, terrasse, platting



Fugemasse som har løsnet og blitt borte.

Type	Terrasse
Det er etablert en terrasseplattning med adkomst fra stue og terreng. Terrassen er oppført i impregneret trevirke. Rundt kantene er det en mur av naturstein, med topplate av skiferstein.	
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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattning	TG-2
-Det registreres flere løse skifersteiner, samt at det er fugemasse mellom flere steiner som har løsnet/sprukket. Det bemerkes at slik stein kan være påkjent av frostsprenging på vinterstid, som årsak til påviste forhold. Vann vil trenge inn i hulrom og utvide seg når det fryser til. Det opplyses at skifersteinene ikke er til å trå på. TG 2 på grunn av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å utbedre skifersteiner og fuger langs kanten av terrasseplattning for å lukke avviket.	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
-Malte vinduer med 3-lags glass. -Malt hovedytterdør. -Malt balkongdør med 2-lags glass. -Innvendig er det behandlede, glatte dører i heltre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Vinduer og ytterdører ble utvendig malt i 2023.	
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
-Innerdør inn til soverommet har noe skjevhet mot karmen i bunn, og anbefales justert. Det er ikke registrert andre unormale forhold.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader er kledd med stående panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
-Ikke foretatt noen arbeider utover normalt vedlikehold.	
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	
-Spesielt solutsatte fasader kan ha behov for enkelt vedlikehold. Det er blitt utslag av kvae og noe uttørking i overflaten i kledningen.	

TG-1

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Innvendig er det åpne skråhimlinger mot taket. Konstruksjonen er oppført av et sperretak og ligger over bærende veggkonstruksjon langs midten av boligen.	
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 utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
-Det registreres ingen unormale forhold.	

TG-1

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
-Det er en liten deformasjon på 1 nedløpsrør, men denne er ikke av vesentlig grad i dag og vurderes å være tett.	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er oppført av et sperretak og ligger over bærende veggkonstruksjon langs midten av boligen. Det er luftespalter ved gesims utvendig.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.9 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Taktekkingen er av lakkerte stålplater, og vurderes av typen Plannja Modern eller tilsvarende.	
Inspisert fra	Via stige
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 takteking

TG-1

-Taket er inspisert fra takfot i stige på grunn av manglende takstige og glatt takteking. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket uten takstige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på 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 etablert snøfanger i lakkert stål. Taket mangler takstige.

-Det er ikke etablert takstige for sikker adkomst til pipe.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det er krav til takstige iht. gjeldende byggeforskrift (TEK 10). For å lukke avviket må forskriftsmessig adkomst monteres. Takstiger skal være typegodkjent og være fastmontert i takkonstruksjonen.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Støpt gulv på grunn

Boligen har støpt plate på mark (betong mot grunnen).

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

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

-Inn ved døråpning fra gang mot stue/kjøkken er det en liten skjevhet på gulvet. Det gjøres kun oppmerksom på denne. Tiltak er ikke nødvendig.

-Det ble målt med laser i stue/kjøkken og soverommet uten å påvise måleavvik opp mot forskriften.

6.12 Ildsted/Skorstein



Oversiktsbilde.

Type pipe	Element
Boligen har elementpipe. Sotluke er plassert i stue/kjøkken.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovn i stue/kjøkken.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra stige
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
-Det er ingen ubrennbar plate under sotluke. -Pipa er kun kontrollert fra takfot i stige og fra bakkenivå på grunn av manglende takstige. Kontroll anbefales foretatt fra taknivå. TG 2 på grunn av manglende ubrennbar plate under sotluke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Ubrennbar plate på gulv under sotluke må etableres for å lukke avviket. Denne skal strekke 30 cm ut foran sotluka.	

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-1
Innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av komposittmateriale og har nedfelt oppvaskkum i stål. -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-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest for fritidsbolig og uthus er datert 16-01-2013.	
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 røykvarsler og 6 kg brannslukkingsapparat.	
-Det bemerkes at røykvarsleren bør sitte så høyt som mulig. Dvs. oppunder taket.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. 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?	Nei

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

-Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Selger har ikke registrert tegn på dårlig lufting.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Nærmere påvisning av eventuell lufteanordning må foretas/dokumenteres. Eventuelt må det ses på muligheten for å etablere lufting over tak for å lukke avviket.

6.16 Vannledninger

Type anlegg

Rør i rør system

Det er rørfordelingsskap med stoppekran i badstu. 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-1**

-Det er noe kondensering på stoppekranen, men dette er ikke unormalt på kalde rør i varme rom. Ingen synlige lekkasjer.

6.17 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. Sikringsskapet innvendig er plassert i garderobeskap i vindfanget, mens det er et utvendig skap på yttervegg. Det er skjult el-installasjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det ble koblet om lyst på bad iht. samsvarserklæring datert 04-03-2014. Utført av Nord-Østerdal Elektroservice AS. -Det er lagt opp solcellepanel på taket. Dette ble montert av Ren Rørø EI-Service AS i 2023. Samsvarserklæring er datert 12-01-2023. -Det ble byttet defekt vern iht. samsvarserklæring datert 30-08-2023. Utført av Nord-Østerdal Elektroservice AS.	
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
Oppsummering av elektrisk	TG-1
-Alle relevante samsvarserklæringer er fremvist. Installasjon ved byggeåret ble utført av Østa Elektro AS. Samsvarserklæringen fra boliginstallasjon er datert 07-12-2012. -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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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.	

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Badstu
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2012

Størrelse	
198 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-1
Bereder på 198 liter er plassert på gulv i badstu med sluk.	
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

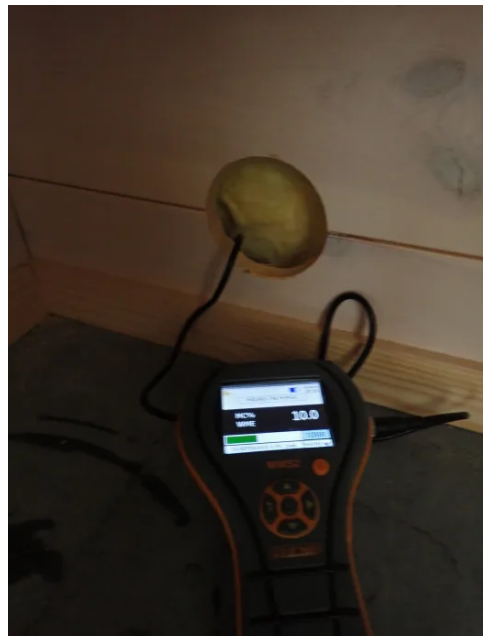
6.20 Våtrom: Bad



Oversiktsbilde ved dusj/vindu.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Vegger har behandlet panel og fliser. I himling er det behandlet spilepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det ble skiftet klosett av Rør på Røros AS i 2024.	
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?	Ja



Fuktmåling viser at det er tørt inne i vegg ved hulltaking mot våtrommet.

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

- Fallforhold til sluk og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. Det er fall til sluk på hele gulvet.
- Det er hulrom under noen gulvfliser, men flisene sitter godt og det er ikke skader i fuger.
- Vinduet er plassert i våtsone og har karmen av tre. Dette er et uegnet materiale for bruk i våtsone. Det bemerkes også at vann kan transporteres i limlaget bak flis og inn i vindusåpningen. Om det ikke er etablert tilstrekkelig tetting eller noe som kan stoppe vann fra å trenge inn i vindusåpningen bak flis, er det risiko for skader over tid.
- Det er manglende vedheft på silikonfuge i vegghjørnet ved innkassing av skjult toalettsisterne.

TG 2 på grunn av vindu i våtsone, samt silikonfuge med manglende vedheft.

Anbefalte tiltak overflater

- For å lukke avviket må det fremvises tilstrekkelig dokumentasjon på riktig utførelse av membran i/ved vindusåpningen, eventuelt at en tilfredsstillende løsning mot vann som kan renne bak flis etableres inn mot vinduet, samt foretas tiltak for å sikre karmen av tre mot bruksvann fra dusjing. Jevnlig kontroll av overflater ved vinduet anbefales. Selger opplyser at det ikke er blitt sølt vann her på grunn av høy brystning på vinduet.

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-1

- Det registreres ingen unormale forhold.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i innredning, veggmontert klosett med innebygd sisterne, opplegg for vaskemaskin og badekar med dusjsett og glassdør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
-Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. TG 2 på grunn av nevnte forhold.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
-Dokumentasjon av annen godkjent løsning for denne typen innebygget sisterner bør fremskaffes om mulig. Eventuelt bør det etableres en Waterguard i tilknytning til innebygget sisterner uten dreneringsåpning. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft via spalteventil i vindu, forutsatt at denne holdes åpen.	
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 vindfang mot innebygde sisterner. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
-Rommet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at rommet er bygd iht. forskrifter. Det bemerkes at det kan være avvik mot gjeldende forskrift ved vinduet på badet, samt ved den innebygde sisternen.	

6.21 Øvrig: Badstu

Beskrivelse
Det er en badstu med adkomst via glassdør fra badet. Gulvet er flislagt og det er panel på vegger. I himling er det spilepanel. Det er badstuovn og sittebenk i rommet. I gulvet er det et plastsluk.

-Det registreres ingen unormale forhold.

6.22 Øvrig: Uthus, byggemåte



Beskrivelse

Uthus oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med lakkerte stålplater. Vindu med 2-lags isolerglass.

6.23 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant