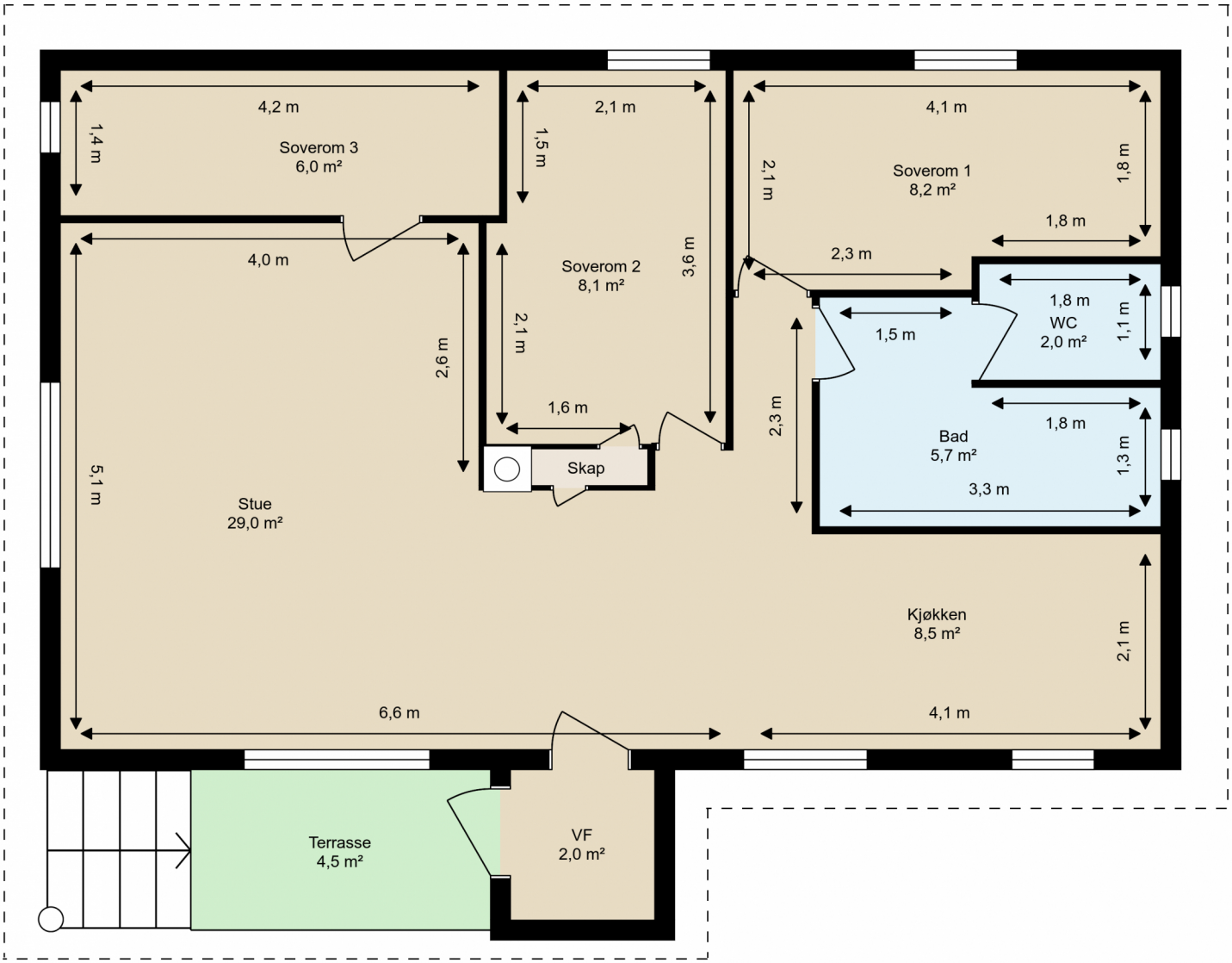
KRISTIANSEN TAKST AS

Test

1. Etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større en summen av rommets gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndeling, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Sjekk gyldighet på rapport

KRISTIANSEN TAKST AS

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Fritidsbolig

Adresse

Brekkveien 1488

7375 RØROS

5025/132/697/0/0/0

Rapportdato

18.08.2026

TG 0	0
TG 1	4
TG 2	12
TG 3	3
TG IU	1

BREKKVEIEN 1488 - 5025/132/697/0/0/0

Befaring utført den 31.07.2026 av:

KRISTIANSEN TAKST AS



Stian Kristiansen
Kristiansen Takst AS

Skarpsnoveien 6
7374 Røros

+4795891797
post@kristiansentakst.no

Bygningssakkyndig og takstmann med fokus på trygghet og kvalitet Som sertifisert bygningssakkyndig hjelper jeg deg med å avdekke boligens reelle tilstand, slik at du kan ta trygge økonomiske valg. Gjennom min partneravtale med Witsø Svea Takst AS tilbyr jeg grundige, uavhengige og forskriftsmessige vurderinger støttet av et sterkt fagmiljø. Mitt mål er alltid å levere oversiktlige rapporter som er enkle å forstå, enten du skal selge, kjøpe eller trenger en uavhengig vurdering.

Medlem av NITO

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022 med revisjon i 2024 hva angår punkt 1 og 2:

1. Forskriften § 2-23 siste ledd trer i kraft 17. desember 2025.
2. De andre bestemmelsene i forskriften trer i kraft 1. januar 2026.

Denne rapporten er også i tråd med NS 3600: 2025 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig der forskriften krever det, eller når den bygningssakkyndige selv velger det.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

BREKKVEIEN 1488 - 5025/132/697/0/0/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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

Mindre eller moderate avvik

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre 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

Vesentlige avvik

Tilstandsgrad 2 gis når 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

Store eller alvorlige avvik

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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

Ikke undersøkt

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

BREKKVEIEN 1488 - 5025/132/697/0/0/0

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen bør det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

BREKKVEIEN 1488 - 5025/132/697/0/0/0

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

BREKKVEIEN 1488 - 5025/132/697/0/0/0

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Brekkveien 1488 , 7375, RØROS

Matrikkel: 5025/132/697/0/0/0

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1967

Tomt: 1 550.10 m^2

Hjemmelshaver(e): Bjørg Oddveig Pedersen

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Fundamentering: Originaldel (1967) på støpt ringmur med uisolert krypkjeller uten adkomst. Tilbygg (1997/98) på betongpilarer direkte på terreng. Mindre kjellerrom med skiferheller på grunn og innvendig isopor.Etasjeskiller: Trebjelkelag. Isolert og lukket med stubbeloftsplater på tilbygg; uisolert, åpent stubbegulv på originaldel. Organisk avfall på grunn.Yttervegger: Bindingsverk i tre med utvendig liggende kledning. Blokkert lufting i bunn grunnet horisontale lekter. Delvis malt i 2026.Takkonstruksjon: Saltak i tre. Utvendig takfremspring/overbygg understøttet av råteskadet tømmerstokk plassert rett på terreng.Taktekking og beslag: Lakkerte stålplater på eldre undertak. Mangler takfotbeslag. Metallrenner og nedløp med mekaniske snøskader og manglende overliggere.Vinduer og dører: Originale trevinduer med 1+1-lags glass på toalett/soverom. Øvrige vinduer har 2-lags isolerglass fra 2007. Heltredører.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Privat

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Septik

Adkomst: Offentlig, Privat

Overordnet faglig vurdering:

Fritidsboligen fra 1967 med tilbygg fra 1997/1998 fremstår med en normal standard ut fra byggeårene, men preges av akkumulert teknisk elde, mangelfullt vedlikehold og kritiske konstruksjonsavvik. De mest alvorlige forholdene omfatter en utvendig bæresøyle i tømmer som har påvist dyp brunråte og kritisk svekket trykkfasthet, samt et bad fra 1997/1998 som har passert sin tekniske levetid. Badet har i tillegg vesentlige utførelsesfeil med ubeskyttet endeved på våtromsplater og motfall på gulvet utenfor dusjsonen, noe som utløser et totalt renoveringsbehov. Videre er det registrert forhøyet fuktkvote (19,2 %) i etasjeskillet over kjellerrommet på grunn av kapillæroppsug fra skifergulv på grunn, kombinert med tettet ventilasjon og innvendig isoporbekledning. Bygningen har skjult risiko i en uinspeksjonert krypkjeller med åpent, uisolert stubbegulv og organisk avfall på grunnen. Utvendig er luftingen bak kledningen fullstendig blokkert i bunn av feilmonterte lekter, og taktekkingen mangler forskriftsmessig takfotbeslag, noe som gir stor fare for skjulte råteskader. Innvendig er det påvist direkte brannfare ved feieluken på grunn av manglende ubrennbar gulvplate og brennbart treverk montert godt innenfor sikkerhetssonen. Tekniske installasjoner som røropplegg, varmtvannsbereder og kjøkkeninnredning har passert sin forventede brukstid, og det mangler automatiske lekkasjestoppere. Det foreligger ingen ferdigattest eller dokumentasjon på utførte arbeider og tilsyn, men det er montert et nyere, forskriftsmessig sikringsskap med samsvarserklæring.

Hindringer på befaringsdagen

Krypkjeller er ikke undersøkt innvendig da det ikke var etablert eller funnet adkomst.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

1997/1998 – Større tilbygg: Boligen ble utvidet med en ny del fundamentert på betongpilarer. 1997/1998 – Etablering av våtrom: Bad og eget toalettrom ble opprettet i det nye tilbygget. 2007 – Utskifting av vinduer: Det ble skiftet til 2-lags isolervinduer i mesteparten av boligen, med unntak av toalett og soverom. 2007 – Ny varmtvannsbereder: Montert en 40-liters bereder på badet. 2025 – Ny trykkpumpe: Installert ny pumpe i kjellerrommet etter en frostlekkasje. 2026 – Overflatebehandling: Deler av den utvendige ytterveggen ble malt. Ukjent årstall – Nytt sikringsskap: Oppgradert til automatsikringer, jordfeilautomater og overspenningsvern (samsvarserklæring foreligger i skapet). Ukjent årstall – Ny taktekking: Opprinnelig asfalttak ble erstattet med lakkerte stålplater.

Øvrig informasjon om oppdraget

BREKKVEIEN 1488 - 5025/132/697/0/0/0

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

BREKKVEIEN 1488 - 5025/132/697/0/0/0

Brekkveien 1488			
BRA-i 72 m^2	**BRA-e** 16 m^2	**BRA-b** 0 m^2	**Åpent areal (TBA)** 9 m^2
Beskrivelse av BRA-i Stue, kjøkken, bad, wc, 3 soverom og vf	**Beskrivelse av BRA-e** Uteboder	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal** Overbygd inngangsparti og hellelagt uteplass

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 88 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

Drenering: Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.

Rom under terreng: Det ble avdekket symptomer på svikt i drenering/fuktsikring. På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2. Noe manglende ventilering av rommene under terrenget ble avdekket. Tiltak er påregnelig.

Yttervegger / fasader: Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger. Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling. Lufting er begrenset på grunn av musetetting med lekter.

Taktekking og beslag: Konstruksjonsfeil: Manglende forkantbeslag/takfotbeslag gir åpen eksponering av undertak og lekter mot fukt og slagregn. Dette er et klart avvik fra byggtekniske prinsipper for fuktsikring. Alder og levetid: Hoveddelens taktekking har oppnådd en alder der gjenværende levetid vurderes som begrenset. Pakninger rundt takskruer og belegg på plater må forventes å være svekket på grunn av elde.

Takrenner og nedløp: Det ble ikke registrert regnvær på befaringsdagen. Eventuelle lekkasjer i renneskjøter og rundt nedløpskummer har derfor ikke vært mulige å avdekke. Takrennesystemet antas ut fra byggemåte og opplysninger å stamme fra perioden 1967–1998, og har dermed passert sin normale forventede levetid. Det er registrert mekaniske nedbøyninger på takrennene, det mangler overliggere på rennekrokene, og det er ikke montert rennebeslag.

Bad - Totalvurdering av overflater: Overflatene på våtrommet består av våtromsbelegg på gulv, våtromsplater på vegg i dusjsonen og ubehandlet trepanel på de øvrige veggene. Overflatene stammer fra byggeåret 1997/1998 og har normal bruksslitasje. Det er utført fuktsøk med pigg i underkant av våtromsplatene (i overgang mot gulvbelegget) uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Sanitærutstyret på våtrommet stammer fra etableringsåret 1997/1998 og fremstår i normal stand ut fra alder, uten synlige lekkasjer eller store mekaniske skader på befaringsdagen. Våtrommets ventilasjon er basert på naturlig lufting via en mekanisk veggventil. Det er ikke etablert spalte under dør eller annen form for tilrettelagt tilluft fra tilstøtende rom.

Piper / ildsteder: Det er registrert avvik på sikkerhetsavstander rundt feieluke/sotluke, hvor brennbart materiale (treverk) er montert for nær luken. Det mangler i tillegg fastmontert, ildfast plate på gulv foran luken i henhold til forskriftskrav. Visuell kontroll av selve pipemuren avdekker ingen synlige riss, sprekker eller strukturelle skader. Pipeløpets innvendige tilstand er ikke vurdert. Nærmere kontroll og dokumentasjon fra lokalt feiervesen anbefales.

Etasjeskiller/gulv på grunn: Etasjeskille i trebjelkelag med ulik oppbygning, besiktiget fra undersiden. Den nyere delen (tilbygg) er lukket med intakte stubbeloftsplater (vindsperre) og isolasjon. Den eldre delen har åpent stubbegulv uten synlig isolasjon eller vindtetting mot uteluft. Det er registrert en del løst organisk materiale og treavfall på grunnen under bygget. Det ble ikke registrert skjevheter eller setninger i pilarfundamenteringen, og det er ikke målt planhetsavvik på innvendige gulvflater ut over tillatte toleranser. TG2 settes på grunn av den uisolerte delen og forekomst av organisk materiale på grunnen.

Kjøkken - Totalvurdering av kjøkken: TG2 er satt på grunn av alder på innredningen. Innredningen har passert sin normale tekniske levetid, og det registreres normal bruksslitasje på overflater og skrog. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har enklere løsninger enn det som er vanlig på moderne kjøkken i dag.

Innvendige vann og avløpsrør - Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:: Det er avvik på innvendige vann- og avløpsledninger basert på alder. Anlegget har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier nyere oppgradering.

Innvendige vann og avløpsrør - Totalvurdering av varmtvannsbereder: : Varmtvannsberederen er tildelt tilstandsgrad 2 basert på aldersvurdering. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

BREKKVEIEN 1488 - 5025/132/697/0/0/0

3 Bygningsdeler med TG 3 TG 3

Takkonstruksjon: Det er registrert synlig og dyp råteskade i bunnen av den utvendige, naturlige tømmerstokken (bæresøylen) som understøtter takfremspringet. Skaden vurderes som et vesentlig avvik fordi treverkets tverrsnitt og styrke er lokalt svekket i det kritiske trykkpunktet. Siden skaden foreløpig er konsentrert til bunnen av søylen og det ikke er registrert synlige setninger, deformasjoner eller svikt i selve takkonstruksjonen over, settes tilstandsgraden til TG2 under forutsetning av at utbedringstiltak iverksettes i nær fremtid.

Kostnadsestimat: Tiltak under 10.000

Bad - Dokumentasjon av vanntett sjikt:: Det foreligger ingen skriftlig dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet fra byggeår 1997/1998. Våtrommets tettesjikt er imidlertid visuelt synlig og består av våtromsbelegg på gulv og våtromsplater på vegger. Utenfor dusjsonen er det overflater av trepanel på vegg.

Kostnadsestimat: Tiltak under 10.000

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Våtrommet har overskredet sin forventede tekniske levetid (etablert i 1997/1998) og må totalrenoveres. Ved renovering må alle forhold knyttet til nytt tettesjikt, våtsoner, slukløsning og fallforhold utføres og dokumenteres i henhold til gjeldende forskrifter.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

1 Bygningsdeler med TG IU TG IU

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Da våtromme tikke har vært i bruk over lengere tid ble det vurdert at det ikke skulle utføres hulltaking fra tilstøtende rom. Det ble imidlertid utfør fuktsøk med pigg under våtromsplater i dusjen og panelet utenfor dusjsonen, samt at det ble utført fuktsøk med fuktindikator på gulvflater.

BREKKVEIEN 1488 - 5025/132/697/0/0/0

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?
Nei

Kommentar:
Ingen dokumentasjon ble fremlagt. Uten de rette dokumentene er det vanskelig å kunne si noe om oppbyggingen av konstruksjonen. Det forutsettes at det som er renovert er etter gjeldene regelverk ved vurdering av hver enkelt bygningsdel. Selger forteller at det er utført el-kontroll av det elektriske anlegger. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på dette.

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
13.08.2026

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det avdekket åpenbare ulovligheter?
Nei

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
Det er innhentet kommunale dokumenter og det fremkommer ingen attester for denne boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Ja

Kommentar:
Det er registrert avvik på samtlige tre soverom i forhold til dagslysflate og rømningsvei. De eksisterende hyttevinduene har et reelt glassareal som ligger betydelig under minstekravet i NS 3600:2025 og gjeldende forskrifter (7 % av rommets bruksareal). Vinduene tilfredsstiller heller ikke kravene til fri rømningsåpning (min. 50x60 cm, sum min. 150 cm). Forholdet utgjør en helse- og sikkerhetsrisiko, og det må påregnes utskifting til godkjente rømningsvinduer med ytre karmmål på minimum ca. 0,8 x 1,1 meter for å lukke avviket.

3 Grunnmur / fundamenter

TG 1

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:
Støpt grunnmur, Pilarer

Er det synlige sprekker/riss, skader/skjevheter eller tegn til jordrykk?
Nei

Kommentar:
Det registreres ingen sprekkdannelser i grunnmuren.
Det registreres ingen skjevheter eller setninger på pilarer brukt i forbindelse med utvidelse av boligen.

Totalvurdering av grunnmur og fundament

Kommentar:
Det ble registrert noen mindre sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Kommentar:
Det registreres lufting på den opprinnelige muren, men det ble ikke registrert mulighet for innvendig inspeksjon av denne. Det bemerkes at 2 ventiler i krypkjeller mangle. Dette gir mulighet for at mus kommer lettere inn i boligen. Det er ikke noe tegn på at dette har skjedd.

BREKKVEIEN 1488 - 5025/132/697/0/0/0

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Boligen er påbygd i 1997/1998

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?
Nei

Kommentar:
Dokumentasjon på utført arbeid er ikke fremlagt.

Er det synlig grunnmursplast og topplist?
Nei

Er det terrengfall fra grunnmur?
Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?
Ja

Kommentar:
Takvann er ledet bort via rør ned i bakken.

Er dreneringen eldre enn 30 år og har usikker framtidig funksjon?
Ja

Kommentar:
Dreneringen på hovedbygget er eldre enn 30 år. Dreneringen på tilbygget er 29 år.

Totalvurdering av drenering

Kommentar:
Dreneringen ligger under bakkenivå uten tilgang til inspeksjon. Tilstandsgraden settes ut i fra etableringsåret. Det registreres ingen svikt i drenering ved inspeksjon innvendig samt tilgjengelige steder utvendig. Tg 2 settes grunnet alder på drenering og utvendig fuktsikring.

BREKKVEIEN 1488 - 5025/132/697/0/0/0

Årsak/konsekvens
Årsak
Ukjent eksistens og høy alder: Det er usikkert om det ligger drenering rundt den eldre ringmuren, og eventuelle drensledninger har uansett passert forventet levetid (30 år).

Skjult konstruksjon: Eventuell drenering og utvendig fuktsikring ligger under bakkenivå uten tilgang via inspeksjonskummer, og teknisk status kan ikke verifiseres.

KonsekvensRisiko for fuktinntrenging:

Manglende eller utslitt drenering gir økt fuktbelastning og fare for fuktvandring (kapillærsug) direkte inn i den eldre ringmuren.

Fare for fundamentet på søyler: Svikt i håndtering av overvann på naturtomten kan på sikt medføre utvasking av masser eller frostheving rundt tilbyggets søylepunkter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Overvåking av terreng og fall: Det anbefales å jevnlig kontrollere at overflatevann og takvann ledes effektivt bort fra den eldre ringmuren og bort fra søylepunktene på tilbygget.

Ytterligere undersøkelse (Graving/Søking): For å fastslå om det eksisterer fungerende drenering, må det foretas lokale prøvegravninger eller søk etter drensledninger på oversiden av muren mot terrenget.

Langsiktig utbedring: Siden eventuell drenering har passert sin forventede levetid og eksistensen er usikker, må kjøper påregne etablering av ny drenering/fuktsikring rundt den eldre ringmuren på sikt for å sikre konstruksjonen.

---

5 Krypkjeller

Her vurderes overflater og tilliggende konstruksjoner. Det kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råteangrep i bygningsdeler av organiske materialer herunder bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder. Se også etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong. Luftfuktighet, luftgjennomstrømning og fuktsperre mot grunn vurderes også.

Er krypkjeller inspisert?
Nei

Kommentar:
Krypkjeller er ikke tilgjengelig for inspeksjon pga manglende tilkomst.

Ved inspeksjon utvendig, er det tegn til ventilering av krypkjeller? (Ventiler i ringmur)
Ja

Kommentar:
Det er registrert flere ventiler i grunnmur. Ventilene er åpne, noe som kan medføre risiko for inntrenging av skadedyr i krypkjeller.

BREKKVEIEN 1488 - 5025/132/697/0/0/0

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?
Nei

Kommentar:
Vegger er kledd med isopor.

Er det oppforede gulv?
Nei

Kommentar:
Gulvet består av skiferheller lagt direkte på terrenget.

Er det etablert fuktsikring?
Nei

Kommentar:
Fuktsikring på fundament og grunnmur er ikke tilgjengelig for vurdering.

Er det synlige tegn til fukt?
Ja

Kommentar:
Det registreres noe fuktopptrekk på skiferheller.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Ja

Kommentar:
Det er utført fuktmåling i treverk i himling i rom under terreng. Målt fuktinnhold var 19,2 %.
Selger opplyser at rommet har fremstått som tørt i alle år. I 2025 ble det en lekkasje i trykk pumpen grunnet frost som medførte at halve rommet stod under vann. Vannet ble pumpet ut og det ble skiftet trykk pumpe. Selger opplyser om at lufting av rommet har blitt åpnet hver vår, men ikke i år. Dette gjør at fuktig luft ikke blir evakuert ut av rommet.

Er rommet ventilert?
Ja

Kommentar:
Rommet er ventilert. Ventilåpning var tettet på befaringsdagen.

Totalvurdering av rom under terreng

Kommentar:
Det ble avdekket symptomer på svikt i drenering/fuktsikring.
På bakgrunn av alder på drenering og fuktsikring settes TG 2.
Noe manglende ventilering av rommene under terrenget ble avdekket. Tiltak er påregnelig.

BREKKVEIEN 1488 - 5025/132/697/0/0/0

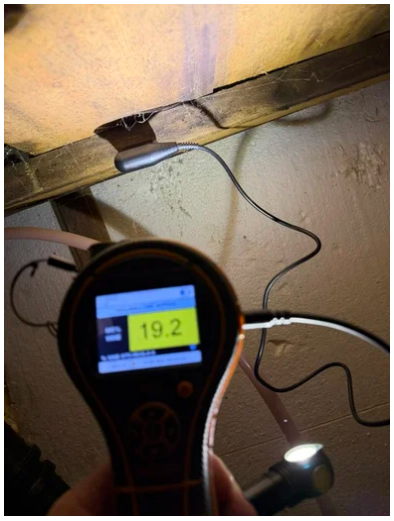
Årsak/konsekvens
Årsak:Konstruksjonen er eksponert for kapillæroppsug og jordfuktighet via ubeskyttet grunnmur og skifergulv lagt direkte på grunn. Det er registrert mangelfull ventilering av rommet, samt en innvendig fuktvandring som bremses/stenges inne av isoporbekledning på veggene. Det er målt en forhøyet fuktkvote på 19,2 % i treverket i himlingen, noe som skyldes opphopning av fuktig luft og kondensering mot kald overflate.

Konsekvens:Fuktkvote over 16–18 % gir høy risiko for utvikling av mikrobiologisk vekst (muggsopp, svertesopp) og over tid konstruksjonsmessig svekkelse i form av råteskader i etasjeskillet mot kjøkkenet. Innvendig isolering med isopor på fuktig murvegg kan skjule pågående fuktskader og hindre naturlig uttørking innover.

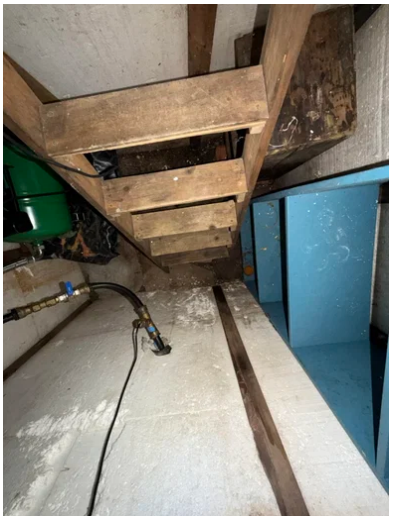
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å etablere en mekanisk avtrekksventil eller en tids-/hygrostatsyrt vifte for å sikre kontinuerlig luftutskifting og fjerne fuktig luft. Isoporbekledningen på veggene bør fjernes for å kontrollere murens tilstand på baksiden og tillate uttørking. Før eventuell ny overflatebehandling eller innredning må det etableres fuktsperre på grunnen under skiferhellene. Det anbefales å gjennomføre kontrollmålinger av fuktkvoten i himlingen etter at ventilasjonstiltak er iverksatt for å verifisere at verdiene synker under 16 %.

Bilde



Fuktmåling i etasjeskillet mellom kjellerrom og kjøkken.


Kjellerrom.

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er oppført påbygg på boligen i 1997/98. Kledningen på påbygget er utført med samme type som original kledning. Deler av yttervegg er malt i 2026.

Fasade
Liggende trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?
Nei

Kommentar:
Ingen vesentlige tegn til svekkelser i bærende konstruksjon ble avdekket.

Er det observert fuktskade / sopp / råte?
Nei

Kommentar:
Det er utført fuktmåling med pigg på yttervegg. Målingen viser normale fuktverdier. Det er ikke registrert sopp eller råte.

Musetetting?
Ja

Kommentar:
Det er etablert musetetting med lekter der hvor dette er kontrollert.

Lufting av kledning?
Nei

Kommentar:
Der hvor lufting er kontrollert, er denne tettet med lekter.

Totalvurdering av yttervegger

Kommentar:
Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår.
Eldre yttervegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt ved grunnmur og vinduer/dører samt andre overganger.
Det må påregnes noe vedlikehold/overflatebehandling.
Lufting er begrenset på grunn av musetetting med lekter.

BREKKVEIEN 1488 - 5025/132/697/0/0/0

Årsak/konsekvens
Årsak:Det er registrert avvik fra vanlig og sikker byggeskikk ved at utvendig ytterkledning mangler tilfredsstillende lufting og drenering. Årsaken er at det er montert en horisontal lekte langs bunnen av veggen, plassert under de vertikale lektene. Dette stenger for luftinntaket og blokkerer den kontinuerlige luftspalten bak kledningen fullstendig.

Konsekvens:Når luftingen er stengt i bunn, vil fukt, slagregn og kondens samle seg oppå den horisontale lekten uten mulighet til å drenere bort eller tørke ut. Dette medfører en vesentlig forhøyet risiko for skjulte råte- og muggsoppskader nederst på kledningsbordene, lektene og den bakenforliggende vindsperren. Konstruksjonens forventede restlevetid er redusert som følge av den tette utførelsen.

8 Vinduer / dører TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører
Ytterdøren fra byggeår.
Innvendige dører av heltre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
På toalett og alle soverom er det trekarmsvinduer fra byggeår med 1+1-lags glass.
På resten av boligen er det skiftet til 2-lags isolervinduer fra 2007

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Kommentar:
Ingen registrerte punkteringer

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Ved enkel funksjonstest av ytterdør/ veranadør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Dører fremstår i god stand.
Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak. Kun normale bruksmessige slitasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales hyppigere vedlikeholdsintervall på de eldre vinduene på toalett og soverom.

BREKKVEIEN 1488 - 5025/132/697/0/0/0

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:
Saltak

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå, Innvendig himling

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei

Kommentar:
Det ble ikke registrert svikt i bærende konstruksjon. Del av takkonstruksjon ved inngangsparti hviler på eldre ubehandlet tømmerstokk. Det er observert råte i stokken. Stokken har passert sin levetid, og det er usikkerhet omkring hvor lenge konstruksjonen kan belastes før brudd oppstår. Nærmere undersøkelse anbefales.

Totalvurdering av takkonstruksjon

Kommentar:
Det er registrert synlig og dyp råteskade i bunnen av den utvendige, naturlige tømmerstokken (bæresøylen) som understøtter takfremspringet. Skaden vurderes som et vesentlig avvik fordi treverkets tverrsnitt og styrke er lokalt svekket i det kritiske trykkpunktet. Siden skaden foreløpig er konsentrert til bunnen av søylen og det ikke er registrert synlige setninger, deformasjoner eller svikt i selve takkonstruksjonen over, settes tilstandsgraden til TG2 under forutsetning av at utbedringstiltak iverksettes i nær fremtid.

Kostnadsestimat:
Tiltak under 10.000

Årsak/konsekvens
Årsak
Konstruktiv fuktbelastning: Søylens bunnpunkt står plassert helt nede ved terrenget, omgitt av gress og vegetasjon.

Manglende kapillærbrytende sjikt: Det mangler tilstrekkelig lufting, fuktsperre eller søylesko som skiller treverket mekanisk fra fuktig underlag.

Langvarig oppfukting: Regnvann, snøsmelting og fuktighet fra bakken har trengt uforstyrret inn i endeveden og tørket dårlig ut. Dette har holdt fuktkvoten stabilt over 20 %, som er det kritiske nivået for utvikling av brunråte (terningråte).

Konsekvens
Redusert bæreevne: Råtesoppen har brutt ned trefibrene og kjerneveden, slik at bunnen av stokken har mistet sin strukturelle trykkfasthet og morknet opp.

Risiko for setningsskader: Dersom stokken blir stående uten tiltak, vil den over tid kollapse under vekten av taket. Dette vil føre til skjevheter og setninger i takfremspringet, takbjelkene og tilstøtende bygningsdeler.

Følgeskader på tettefunksjon: Skjevheter i takkonstruksjonen kan skape spenninger og utettheter i taktekkingen, noe som åpner for alvorlige vannlekkasjer inn i hyttas lukkede konstruksjoner.

BREKKVEIEN 1488 - 5025/132/697/0/0/0

Bilder



Ubehandlet tømmerstokk som bærer deler av takkonstruksjonen.



Råte i bærende tømmerstokk.



Oversiktsbilde

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er registrert at opprinnelig asfalttak er erstattet med lakkerte stålplater.

Inspisert fra:
Utvendig bakkenivå

Taktekking:
Lakkerte stålplater

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

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?
Nei

Er undertak over 13 år?
Ja

Totalvurdering av taktekking og beslag

Kommentar:
Konstruksjonsfeil: Manglende forkantbeslag/takfotbeslag gir åpen eksponering av undertak og lekter mot fukt og slagregn. Dette er et klart avvik fra byggtekniske prinsipper for fuktsikring.
Alder og levetid: Hoveddelens taktekking har oppnådd en alder der gjenværende levetid vurderes som begrenset. Pakninger rundt takskruer og belegg på plater må forventes å være svekket på grunn av elde.

BREKKVEIEN 1488 - 5025/132/697/0/0/0

Årsak/konsekvens
Årsak:
Mangelfullt utført arbeid: Det er ikke montert forkantbeslag (takfotbeslag) under takplatene ved takfoten, noe som sannsynligvis skyldes ufaglært arbeid da taket ble skiftet/bygget på.

Slitasje og elde: Taktekkingen på hoveddelen har ukjent alder (mellom 1967 og 1997) og har overskredet eller nærmer seg slutten på sin forventede tekniske levetid.

Konsekvens:
Fuktinntrenging og råte: Vann og slagregn ledes ikke trygt ned i takrennen. Undertak, lekter og sperreender ligger åpne og vil over tid trekke fukt, noe som fører til råteskader i takkonstruksjonen.

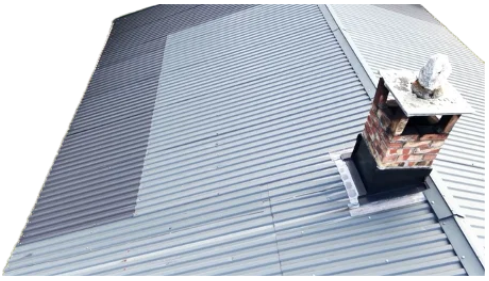
Lekkasjerisiko: Gamle takskruer og morkne gummipakninger på den eldste takdelen øker faren for lokale lekkasjer inn i undertaket.

Økt vedlikeholdsbehov: Det er umiddelbart behov for å montere beslag ved takfoten, og det må påregnes full utskifting av den eldste takflaten i nær fremtid.

Bilde



Manglende takfot beslag



Nye og gamle takplater med usikkerhet rundt omleggingen.

Her vurderes om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:
Metall

Totalvurdering av renner og nedløp

Kommentar:
Det ble ikke registrert regnvær på befaringsdagen. Eventuelle lekkasjer i renneskjøter og rundt nedløpskummer har derfor ikke vært mulige å avdekke. Takrennesystemet antas ut fra byggemåte og opplysninger å stamme fra perioden 1967–1998, og har dermed passert sin normale forventede levetid. Det er registrert mekaniske nedbøyninger på takrennene, det mangler overliggere på rennekrokene, og det er ikke montert rennebeslag.

Årsak/konsekvens
Årsak:
Avvikene skyldes en kombinasjon av høy alder, naturlig svekkelse i materialet over tid, samt mekanisk belastning fra snølast. Manglende overliggere har gjort rennene mer sårbare for snøtyngde, mens manglende rennebeslag skyldes utelatelse da taktekkingen i sin tid ble utført.

Konsekvens:Det er stor risiko for lekkasjer i skjøter og feil fall på rennene, noe som fører til at vann blir stående eller renner over. Manglende rennebeslag medfører risiko for at vann driver inn bak rennen og forårsaker fuktskader på vindskier, taktro eller gesims. Siden materialet har oppnådd høy alder, er det også økt fare for materialtretthet og korrosjon (rust/tæring).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Lekkasjer og funksjon må overvåkes ved neste kraftige regnvær. På grunn av oppnådd levetid, akkumulerte svekkelser og manglende beslag må det påregnes utskifting. Det anbefales å montere nytt takrennesystem i sin helhet, inkludert overliggere for bedre snøbæring og forskriftsmessige rennebeslag for å sikre tilfredsstillende bortledning av overvann.

BREKKVEIEN 1488 - 5025/132/697/0/0/0

12 Bad

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
DEt er oppført et tilbygg i 1997/98på den opprinnelige boligen fra 1967. I den forbindelse ble det opprettet bad og et eget toalettrom.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Kommentar:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for utført arbeid.

Dokumentasjon av vanntett sjikt:

TG 3

Kommentar:
Det foreligger ingen skriftlig dokumentasjon på utførelsen av det vanntette sjiktet fra byggeår 1997/1998. Våtrommets tettesjikt er imidlertid visuelt synlig og består av våtromsbelegg på gulv og våtromsplater på vegger. Utenfor dusjsonen er det overflater av trepanel på vegg.

Kostnadsestimat:
Tiltak under 10.000

Årsak/konsekvens
Den reelle utbedringskostnaden for tettesjiktet er i sin helhet lagt under punktet «Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk». Kostnadsestimatet på dette dokumentasjonspunktet er derfor satt til laveste intervall for å unngå dobbeltsummering i rapporten.

På etableringstidspunktet var det ikke et lovpålagt teknisk krav om overlevering av sluttdokumentasjon til boligeier. Våtrommet er etablert før år 2000 og har overskredet sin forventede tekniske levetid i henhold til NS 3600:2025. Selv om tettesjiktet er synlig og kan kontrolleres for rifter og skjøter, medfører materialenes alder en høy risiko for materialtretthet og fremtidig funksjonssvikt. Trepanel på våtromsvegger øker i tillegg risikoen for fuktoppsug og skjulte skader i bakkant over tid.

Beskrivelse av våtrommets overflater
Våtromsbelegg på gulv. våtromspanel på vegg i dusjsone, ubehandlet panel på vegg i tørr sone og ubehandlet panel i himling.

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Det er brukt ubehandlet trepanel i våtsone bak vasken.
Våtromsplater i dusjsonen er montert 7 cm over ferdig gulv uten bruk av monteringsprofil samtidig som endeveden ikke er riktig fuktsikret for å unngå vannoppsug i platene.

BREKKVEIEN 1488 - 5025/132/697/0/0/0

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det e registrert lokalt fall i dusjsonen med ekstra lokalt fall 15 cm rundt sluk. Det er en slak oppkant på 0,5 cm til resten av badegulvet.
På gulv utenfor dusjsonen registreres det motfall fra dør mot sluk. I dette området er det montert håndvask og varmtvannsbereder. Det er også klargjort for vaskemaskin i dette området.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Overflatene på våtrommet består av våtromsbelegg på gulv, våtromsplater på vegg i dusjsonen og ubehandlet trepanel på de øvrige veggene. Overflatene stammer fra byggeåret 1997/1998 og har normal bruksslitasje. Det er utført fuktsøk med pigg i underkant av våtromsplatene (i overgang mot gulvbelegget) uten at det ble registrert forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Årsak/konsekvens
Det settes TG2 på grunn av overflatenes alder og materialvalg. Siden fuktsøket med pigg ikke viste tegn til fuktansamling, vurderes overflatene til å være i en tilfredsstillende tilstand på kontrolltidspunktet. Risikoen for fremtidig materialtretthet i skjøter er likevel forhøyet grunnet alder. Bruk av ubehandlet trepanel på vegg i våtrom forblir en sårbar løsning over tid på grunn av naturlig fuktoppsug i treverk ved dampbelastning.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Ja

Kommentar:
Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Bilde



BREKKVEIEN 1488 - 5025/132/697/0/0

Er det antydning til punktering av diffusjonssperre mot kald sone?
Nei

Kommentar:
Det er ingen tegn til punktering av diffusjonssperre.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 3

Kommentar:
Våtrommet har overskredet sin forventede tekniske levetid (etablert i 1997/1998) og må totalrenoveres. Ved renovering må alle forhold knyttet til nytt tettesjikt, våtsoner, slukløsning og fallforhold utføres og dokumenteres i henhold til gjeldende forskrifter.

Kostnadsestimat:
Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Årsak/konsekvens
Det settes TG3 som en totalvurdering fordi tettesjiktet og slukarrangementet er over 28 år gammelt (bygget før år 2000). I henhold til alderskriteriene i NS 3600:2025 har konstruksjonen passert sin kritiske funksjonstid. Selv om det ble utført fuktsøk med pigg i underkant av våtromsplatene uten utslag på befaringsdagen, er den statistiske risikoen for materialtretthet, lekkasje og svikt i skjøter/overganger kritisk høy ved videre bruk. Konsekvensen er at rommet ikke lenger har en sikker fremtidig funksjon som våtrom, og fullstendig fornying må påregnes.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er kun naturlig av trekk på badet.
Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

Sanitærutstyr:
Dusjnisje med dusjgarnityr på vegg, Vegghengt servant

Er det innebygget sisterne?
Nei

Kommentar:
Det er laget et eget toalettrom med gulvmontert toalett inne på badet.

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 2

Kommentar:
Sanitærutstyret på våtrommet stammer fra etableringsåret 1997/1998 og fremstår i normal stand ut fra alder, uten synlige lekkasjer eller store mekaniske skader på befaringsdagen. Våtrommets ventilasjon er basert på naturlig lufting via en mekanisk veggventil. Det er ikke etablert spalte under dør eller annen form for tilrettelagt tilluft fra tilstøtende rom.

BREKKVEIEN 1488 - 5025/132/697/0/0/0

Årsak/konsekvens
Det settes TG2 primært på grunn av utilfredsstillende ventilasjonsløsning. Naturlig avtrekk alene gir ofte for lav luftutskifting på et våtrom, og manglende tilluftsåpning hindrer nødvendig luftsirkulasjon når døren er lukket. Konsekvensen er forhøyet risiko for vedvarende høy luftfuktighet etter dusjing, noe som øker faren for kondensskader, muggdannelse og fuktsmitte på rommets overflater (særlig på ubehandlet trepanel). Sanitærutstyret har i tillegg oppnådd en høy alder, noe som medfører økt risiko for fremtidig slitasjesvikt eller pakningslekkasjer.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Da våtrommet ikke har vært i bruk over lengre tid er det ikke utført fuktmåling/ hulltaking fra tilstøtende rom.
Det er utført fuktmåling under våtromsplater i dusjsonen uten at det på befaringsdagen ble registrert noen forhøyede verdier.
Det er utført fuktsøk på badet uten at det er registrert noen forhøyede verdier.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Kommentar:
Da våtromme tikke har vært i bruk over lengere tid ble det vurdert at det ikke skulle utføres hulltaking fra tilstøtende rom. Det ble imidlertid utfør fuktsøk med pigg under våtromsplater i dusjen og panelet utenfor dusjsonen, samt at det ble utført fuktsøk med fuktindikator på gulvflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Grunnet alder på tettesjik, mangelfull ventilasjon og bruk av trepanel på våtrommet må våtrommet totalrenoveres for at det skal kunne brukes på en trygg måte og at det tilfredstiller krav til våtrom. Alle forhold med tettesjikt må dokumenteres.

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist manglende ubrennbar plate under/foran ildsted eller feierluke?
Ja

Kommentar:
Feierluke er plassert under innebygd skap med egen luke. Det er registrert brennbart materiale cirka 30 cm fra feierluke. Ubrennbar plate mangler på gulv under feierluke.

Er avstand mellom ildsted og brennbart materiale tilstrekkelig? (min 300mm)
Nei

Kommentar:
Det registreres brennbart materiale nærmere enn 30 cm.
Det er montert opp et varmeskjold på veggen bak ildstedet mot det brennbare materialet.

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Det er registrert avvik på sikkerhetsavstander rundt feieluke/sotluke, hvor brennbart materiale (treverk) er montert for nær luken. Det mangler i tillegg fastmontert, ildfast plate på gulv foran luken i henhold til forskriftskrav. Visuell kontroll av selve pipemuren avdekker ingen synlige riss, sprekker eller strukturelle skader. Pipeløpets innvendige tilstand er ikke vurdert. Nærmere kontroll og dokumentasjon fra lokalt feiervesen anbefales.

Årsak/konsekvens
Årsak: Feieluken er en eldre, uisolert type montert i en eldre teglsteinspipe. Tilstøtende veggkonstruksjon og stendere av treverk er plassert innenfor den lovpålagte sikkerhetssonen på minimum 30 cm (evt. 50 cm for uisolerte enkeltsotluker). Den løse platen på gulvet tilfredsstiller ikke kravet til fast, ubrennbar gulvbeskyttelse.

Konsekvens: Ved en eventuell pipebrann eller høy termisk belastning vil den uisolerte feieluken oppnå ekstremt høye temperaturer. Dette medfører en reell risiko for overoppheting og antennelse av det nærliggende treverket. Manglende gulvplate medfører også risiko for brannspredning til tregulv fra gnister eller glødende sotpartikler ved feiing og uttak.

BREKKVEIEN 1488 - 5025/132/697/0/0/0

Bilde





HMS vurdering

Forholdet vurderes som en direkte brannfare og et sikkerhetsavvik som må utbedres. Trekonstruksjonen rundt feieluken hindrer i tillegg tilstrekkelig og sikker tilgang for feier (krav om ca. 1 meter fri arbeidsplass foran luken), noe som vanskeliggjør nødvendig vedlikehold og tilsyn. Det anbefales pålegg om bruksforbud eller umiddelbar utbedring ved å enten flytte brennbart materiale til sikker avstand, alternativt skifte til en moderne, typegodkjent isolert feieluke med tilhørende sotlukestein som tillater redusert avstand.

BREKKVEIEN 1488 - 5025/132/697/0/0/0

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Kommentar:
Det er bemerket stedvisk knirk.

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Etasjeskille i trebjelkelag med ulik oppbygning, besiktiget fra undersiden. Den nyere delen (tilbygg) er lukket med intakte stubbeloftsplater (vindsperre) og isolasjon. Den eldre delen har åpent stubbegulv uten synlig isolasjon eller vindtetting mot uteluft. Det er registrert en del løst organisk materiale og treavfall på grunnen under bygget. Det ble ikke registrert skjevheter eller setninger i pilarfundamenteringen, og det er ikke målt planhetsavvik på innvendige gulvflater ut over tillatte toleranser. TG2 settes på grunn av den uisolerte delen og forekomst av organisk materiale på grunnen.

Årsak/konsekvens
isiko for kalde gulvoverflater, høyt varmetap og trekk i den uisolerte delen av boligen. Det løse organiske avfallet på bakken utgjør en risiko for mikrobiell vekst (mugg/råtesopp) dersom det oppstår fuktige atmosfæriske forhold under bygget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales å fjerne alt løst organisk avfall og trevirke fra grunnen under bygget for å eliminere risikoen for muggdannelse. For å oppgradere konstruksjonen og redusere varmetap, bør den uisolerte delen av etasjeskillet etterisoleres og vindtettes fra undersiden.

Bilde





BREKKVEIEN 1488 - 5025/132/697/0/0/0

15 Kjøkken

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Generell beskrivelse av innredning
Heltre skrog med profilerte fronter og heltre benkeplate.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Kommentar:
Det er utført fuktsøk på de aktuelle punkter uten at det ble registrert noen forhøyede verdier på befaringsdagen.

Integrerte hvitevarer:
Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Nei

Kommentar:
Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken

TG 2

Kommentar:
TG2 er satt på grunn av alder på innredningen. Innredningen har passert sin normale tekniske levetid, og det registreres normal bruksslitasje på overflater og skrog. Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har enklere løsninger enn det som er vanlig på moderne kjøkken i dag.

Årsak/konsekvens
Kjøkkeninnredningen og rørinstallasjonene har oppnådd en høy alder og har passert normal forventet levetid. Dette medfører økt risiko for funksjonssvikt i mekaniske komponenter (hengsler/skuffer), samt skjulte svakheter i eldre rørkoblinger. Heldekker stålbeslag i vaskesonen og flislagt vegg gir god beskyttelse mot direkte fuktbelastning rundt kummen. Det er likevel en forhøyet risiko for fuktinntrengning og svelling i den tilstøtende benkeplaten av tre, spesielt i overgangen mot stålbeslaget dersom tettedetaljene her svikter. Det er ikke etablert automatisk lekkasjestopper under vasken, noe som øker konsekvenspotensialet ved en eventuell innvendig rørlekkasje.

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Totalvurdering av ventilasjon:

TG 1

Kommentar:
Ventilasjonen på kjøkkenet fungerer som tiltenkt med mekanisk avtrekk ut i yttervegg. Det er kun registrert normal slitasje på anlegget, og det er ikke avdekket indikasjoner på funksjonssvikt.

BREKKVEIEN 1488 - 5025/132/697/0/0/0

Bilde



16 Innvendige vann og avløpsrør

Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Selger opplyser at den gamle pumpen gikk i stykker. Noe som medførte en lekkasje i kjellerrommet hvor pumpen står. På bakgrunn av dette ble det satt inn ny pumpe i 2025.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Kommentar:
Ved samtidig tapping fra bad og kjøkken er vanntrykket tilfredsstillende.

Er hovedstengekran lokalisert?
Ja

Kommentar:
Hovedstengekranen er lokalisert i kjeller.

Er hovedstengekran funksjonstestet?
Ja

Kommentar:
Stengekran er testet og fungerer som tiltenkt.

Er det visuelt tegn til skade/kondens på rør?
Nei

Kommentar:
Synlige vannrør. Ingen tegn til skade på vannrør.
Ingen tegn til skade på avløpsrør.

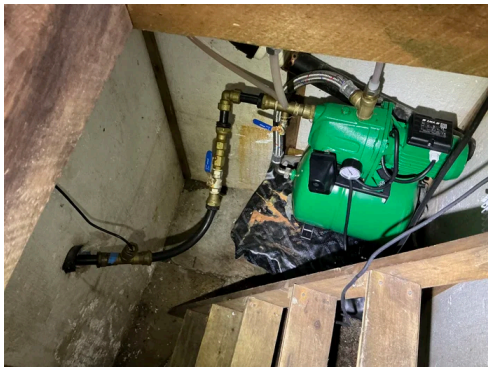
Totalvurdering av innvendig vann og avløpsrør:

TG 2

Kommentar:
Det er avvik på innvendige vann- og avløpsledninger basert på alder. Anlegget har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som tilsier nyere oppgradering.

Årsak/konsekvens
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vann- og avløpsledninger. Det er usikker fremtidig funksjonstid på røropplegget, og det kan oppstå slitasjeskader eller lekkasjer som følge av materialtretthet.

Bilder



Trykkpumpe i kjellerrom.



Varmtvannsbereder.



Dudjsone.

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Ja

Kommentar:
Varmtvannsberederen er kontrollert uten noen avvik. Lekkasjevann føres i lukket rom med sluk.
Berederen er produser 2007 og rommer 40 liter

Totalvurdering av varmtvannsbereder:

TG 2

Kommentar:
Varmtvannsberederen er tildelt tilstandsgrad 2 basert på aldersvurdering. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Årsak/konsekvens
armtvannsberederen er fra 2007 og har passert sin anbefalte tekniske levetid (erfaringsmessig 15–20 år). Det foreligger usikker fremtidig funksjonstid på komponenten, og det er økt risiko for materialtretthet eller innvendig korrosjon/lekkasje.

Hva slags oppvarming har boligen:
vedovn, elektrisk

Kommentar:
Panelovner med ring hytta varm.

Er det nedgravd oljetank?
Nei

Totalvurdering oppvarming:

Kommentar:
Oppvarming er basert på elektrisitet og vedfyring. Det er montert eldre panelovner og en lukket vedovn av eldre modell. Utstyret har normal slitasje og fungerer i henhold til forventet funksjon ut fra alder. Det er ikke observert synlige skader eller funksjonssvikt på befaringen.

Bilder:



Lukket vedovn.



Panelovn.

BREKKVEIEN 1488 - 5025/132/697/0/0/0

18 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring, Jordfeilautomat, Overspenningsvern

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er etablert i VF.

Har det vært el-tilsyn siste 5 år uten avvik, eller er avvik utbedret?
Nei

Kommentar:
Det er opplyst fra selger at det er utført el-tilsyn på boligen. Kontrollen ble utført av Ren Røros uten anmerkninger. Rapporten er ikke fremlagt undertegnede.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er utført flere oppgraderinger beskrevet i samsvarserklæringen.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Det ligger samsvarserklæring inne i skapet. Denne gjelder nytt sikringsskap og flere mindre oppgraderinger som ikke er tydelig beskrevet.

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Kommentar:
Det er etablert kursfortegnelse i skapet. Det er for øvrig ikke kontrollert om denne er i samsvar med gjeldene kurser.

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Kommentar:
Det er ikke funnet noe synlige avvik på befaringen.

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
Berederen er datert før 2014 og koblet til med stikkontakt.

BREKKVEIEN 1488 - 5025/132/697/0/0/0

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Øvrig info:
Det elektriske anlegget er ikke Tilstandsgrad-vurdert da undertegnede ikke innehar den faglige kompetansen for vurdering av dette i henhold FEK §9 (Forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr).

Det er likevel foretatt en enkel vurdering av anlegget basert på selgers informasjon og besiktelse av synlige deler i boligen. Undersøkelsen er basert på spørsmål og punkter fra forskriften Tryggere Bolighandel som ble vedtatt 01.01.2022.

Bilde



Årsak/konsekvens

HMS vurdering
Ingen merknader

19 Slokke- og brannvarselanlegg

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det etablert slukkeanlegg/ slukkeutstyr i boligen?
Det er etablert manuelle brannslukkeutstsyr som håndslukkere.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarsler i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?
Det er etablert røykvarslere mot soverom.

HMS vurdering
Det bemerkes at håndslukker er fra 2021. Vet funksjonstesting av røykvarsler virker ikke denne.

20 Skadedyr

Spørsmål til selger: Har du hatt skadedyr i boligen? (Mus, rotter, maur osv)
Nei

Kommentar:
Det er ikke registrert tegn eller spor av skadedyr på befaringen. Selger opplyser om at det aldrig har blitt observert skadedyr i boligen.

Anbefaling om ytterligere kontroll/tiltak eventuelt egne observasjoner
Nei

BREKKVEIEN 1488 - 5025/132/697/0/0/0

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Nylander & Partners AS avd. Røros	Oppdragsnr.	13260059
Addresse	Brekkveien 1488		
Postnr.	7375	Sted	RØROS
Selgers navn	Jan Edvardt Pedersen		
Selgers navn	Bjørg Oddveig Pedersen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Jan Edvardt Pedersen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvor lenge har du eid eiendommen?:

33 år

Når kjøpte du eiendommen?

1993

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
J E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Septiktank for avløpVannforsyning fra egen privat vannkilde

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt sikringsskap, er også utført etterkontroll på det

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Røros E-verk

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Ca 2021, Røros E-verk

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Hytta ble påbygd i 1997, dette er godkjent

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 13.08.2026

Signert av *Jan Edvardt Pedersen*

Initialer selger:
J E

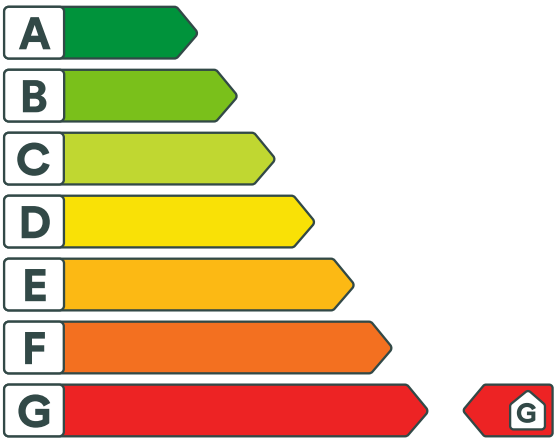
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Brekkveien 1488, 7375 RØROS**	
Dato for energimerking **09.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-328755**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **184171600**
Gårdsnummer **132**	Bruksnummer **697**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1967**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **88,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **72,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **452,10 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **695,03 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **50 042 kWh**



Brekkveien 1488, 7375 RØROS

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Brekkveien 1488, 7375 RØROS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 22: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

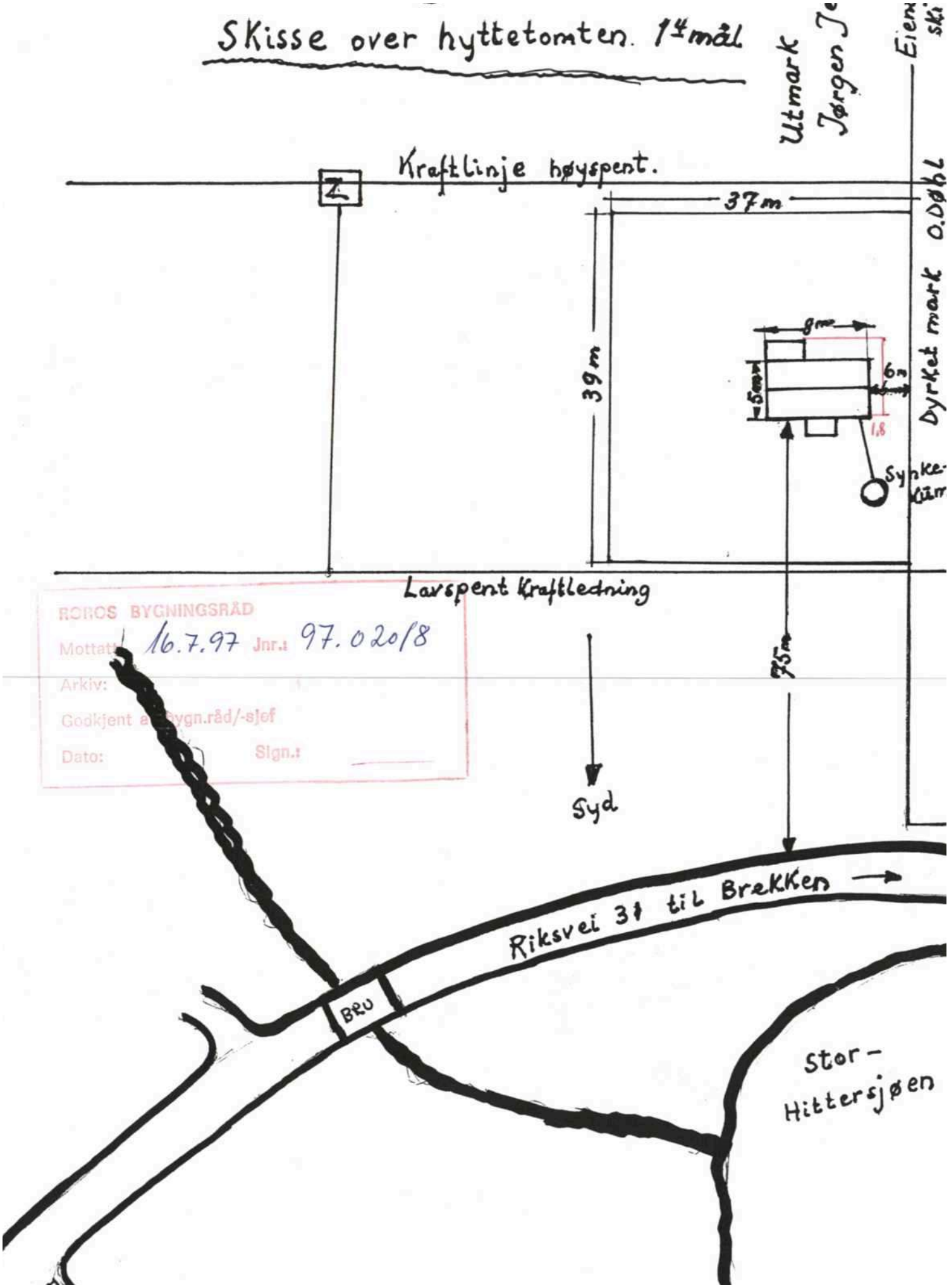
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

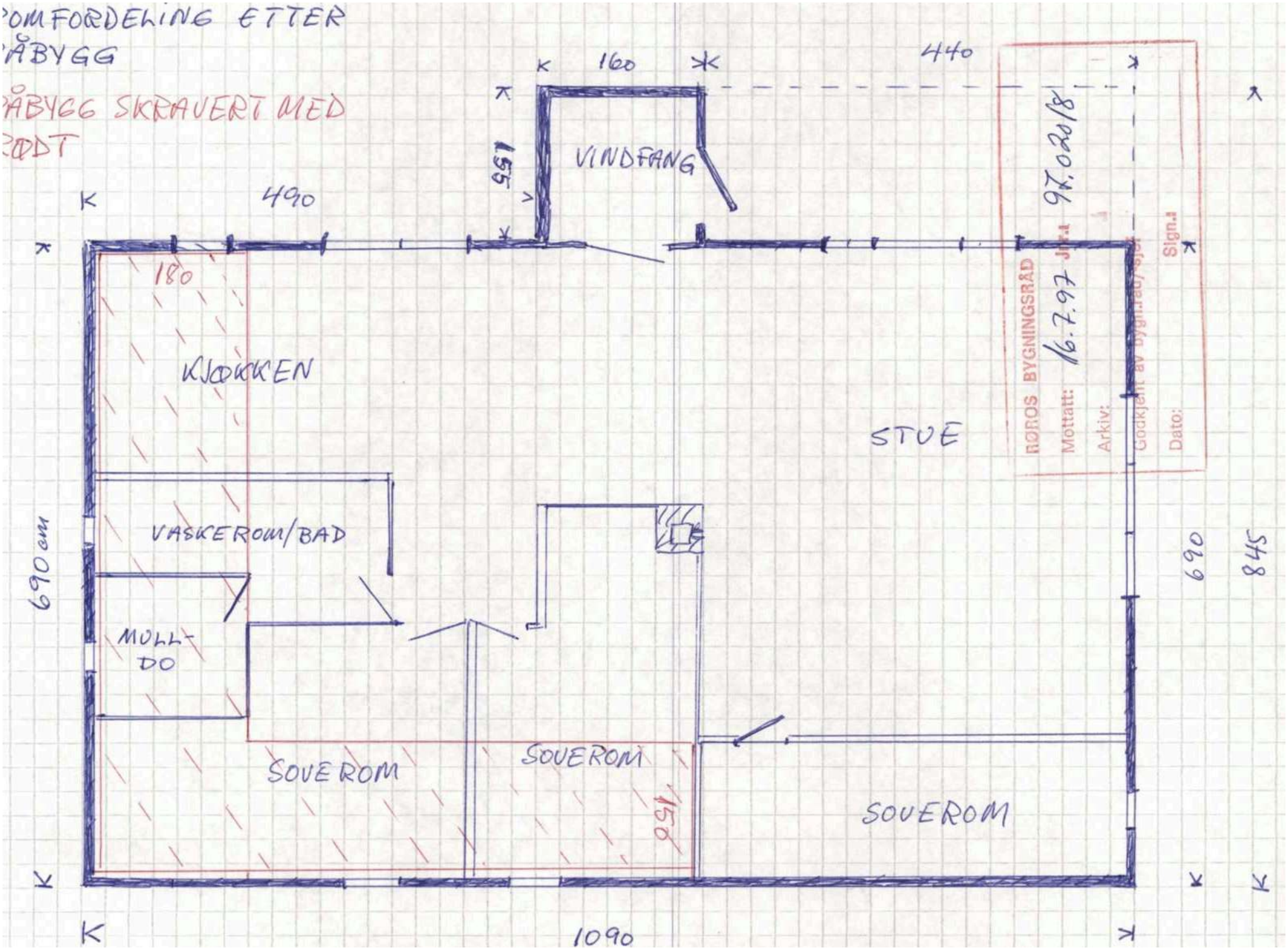
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no


Skisse over hyttetomten. 1:1000 mål
Utmark
Jørgen J
Eien
ski
Kraftlinje høyspent.
37m
39m
9m
6m
15m
1,8
Dyrket mark
Syke-
kim
Lavspent Kraftledning
ROROS BYGNINGSRÅD
Mottatt 16.7.97 Jnr.: 97.02018
Arkiv:
Godkjent av bygn.råd/-sjef
Dato:
Sign.:
75m
Syd
Riksvei 31 til Brekken
BRU
Stor-
Hittersjøen

OMFORDELING ETTER
ÅBYGG

ÅBYGG SKRAVERT MED
DDT




762
Solbrå
Strømmevollen
Brekkveien
Ernstgrubba
746
Hitterdal
Brekkveien
Brekkveien
31
Brekkveien
Jensvollen
Brekkveien
Brekkveien
Litlvollen
Harsjøveien
Storhittersjøen
721
100 m

Bl. nr. 727b
RICH. ANDVORD
ETABL. 1865
OSLO

DAGBOK NR. 1940 TO 68

19/7

Stempelmerke kr. 5-

Skjøte

Undertegnede Jörgen H. Jensvold
Hitterdal født 5/10 1918
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Odd H. Jensvold
f.t. Stai født 22/3 1920
(Datum og årstall)

min/vår eiendom fraskilt parsell "Sjölyst"

g.nr. 132 br.nr. 697 av skyld mk. 1 öre i Röros herred [1])

matr.nr. til gate/vei i [1])

for en kjøpesum stor kr. 200,- -tohundrekroner-

som er avgjort på omforenet måte.

Særlige bestemmelser Kjöperen skal ha rett til vei til parsellen over min eiendom.

Hitterdal, den 16. juli 1968.

Jörgen Jensvold
(Utstederens underskrift)

Vi/~~jeg~~ bekrefter herved at Jörgen H. Jensvold
har underskrevet i vårt/~~mitt~~ nærvær, og at underskriveren er over 21 år.

Lars Frostvold. Arnl. Rustad

Må bekreftes enten av notarius, lensmann, autorisert lensmannsfullmektig, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, sakfører, autorisert sakførerfullmektig, autorisert eiendomsmegler, eller av to vitterlighetsvitner.

(Til underskrift av annen ektefelle, forsåvidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til felles bolig eller den annens eller begge ekefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen; jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtingen.

Hitterdal, den 16. juli 1968.

Jenny Jensvold

Til vitterlighet:

1. Lars Frostvold.
2. Arnl. Rustad

[1]) Det som ikke passer strykes.
NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må, for å unngå dobbelt stempelgebyr, være stemplet innen 30 dager etter kontraktens opprettelse.

Brekkveien 1488

Høyde over havet

745 m



Offentlig transport

Røros lufthavn		17 min
Røros stasjon Linje R60		14 min 17 km
Glåmos stasjon Linje R60		18 min 17.2 km
Jensvolden Linje 541		6 min 0.5 km
Tomtebo Linje 541		10 min 1 km

Avstand til byer

Røros	14 min
Stjørdalshalsen	2 t 17 min
Trondheim	2 t 19 min

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Røros	12 min
Røros Hotell	12 min

Vintersport

Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 432 m
- 130 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin
- Røros Alpinsenter Hummelfjell
- Kjøretid: 29 min
- Skitrekk i anlegget: 4



Aktiviteter

Storwartzfeltet	7 min
Røros Golfklubb	14 min
Bowling 1 Røros	15 min
Røros Husky Adventures	19 min

Sport

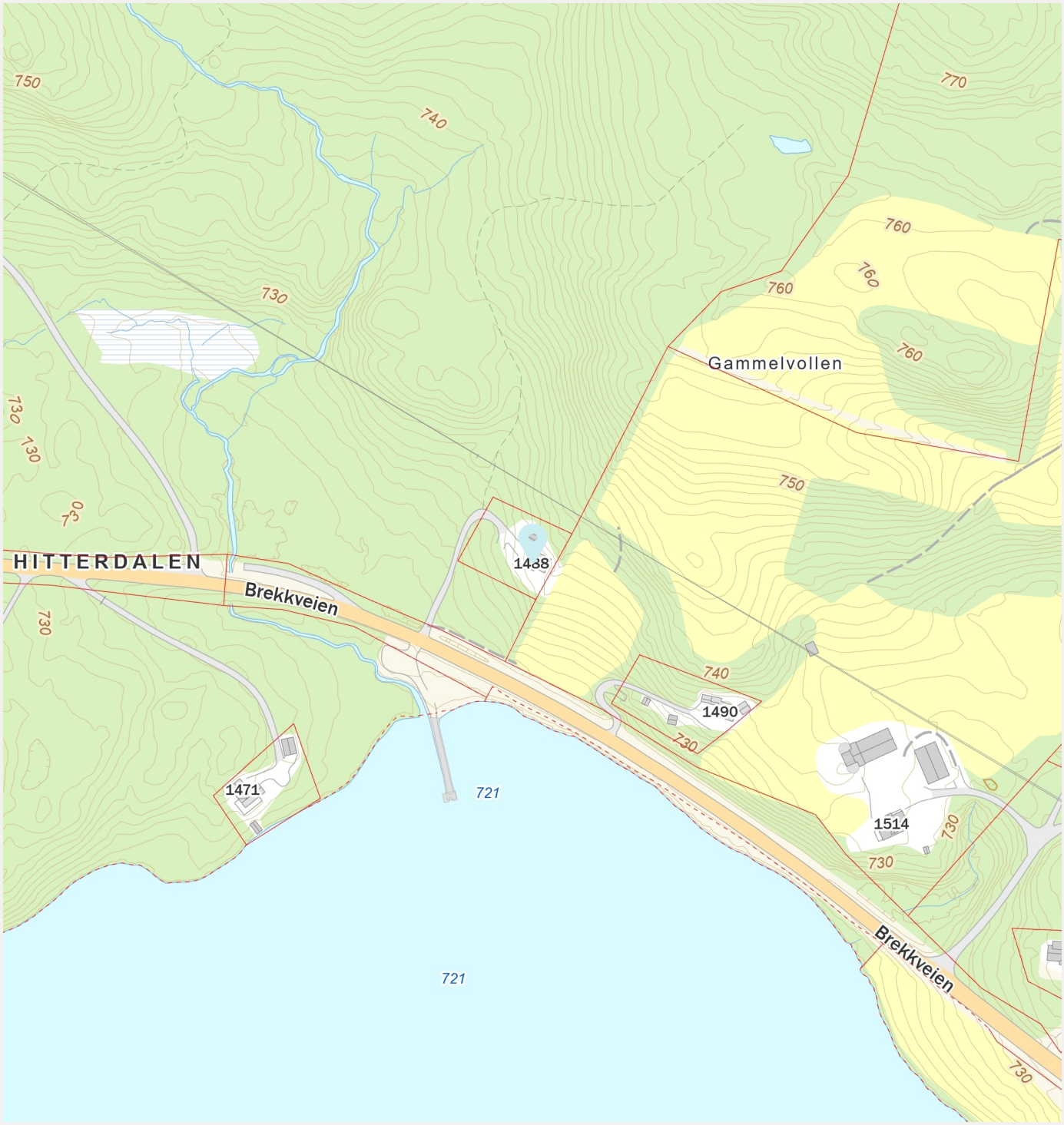
Stamphushaugen nærmiljøanlegg Ballspill, isbane	14 min 1.3 km
Vikheim handballbane Ballspill	14 min 11.6 km
Røros Gym	14 min

Dagligvare

Rema 1000 Røros Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	12 min 15.9 km
Kiwi Røros Søndagsåpent	14 min 16.6 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Brekkveien 1488

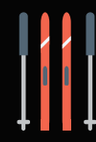
Høyde over havet

745 m



Vintersport

Langrenn
- Avstand til nærmeste løype: 432 m
- 130 km preparert løype innenfor 15 km



Offentlig transport

Røros lufthavn	17 min
Røros stasjon Linje R60	14 min 17 km
Glåmos stasjon Linje R60	18 min 17.2 km
Jensvolden Linje 541	6 min 0.5 km
Tomtebo Linje 541	10 min 1 km

Aktiviteter

Storwartzfeltet	7 min
Røros Golfklubb	14 min
Bowling 1 Røros	15 min
Røros Husky Adventures	19 min

Avstand til byer

Røros	14 min
Stjørdalshalsen	2 t 17 min
Trondheim	2 t 19 min

Sport

Stamphushaugen nærmiljøanlegg Ballspill, isbane	14 min 1.3 km
Vikheim handballbane Ballspill	14 min 11.6 km
Røros Gym	14 min

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Røros	12 min
Røros Hotell	12 min

Dagligvare

Rema 1000 Røros Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	12 min 15.9 km
Kiwi Røros Søndagsåpent	14 min 16.6 km

Varer/Tjenester

Domus Røros Kjøpesenter	15 min
Apotek 1 Røros	13 min
Vitusapotek Røros	14 min
Røros Vinmonopol	15 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026