

Yter Øya 92 7374 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: 1/4-part av firemannsbolig

Byggeår: 2013

BRA: 68 m²

BRA-i: 68 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

18

TG-2

5

TG-3

0

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26733>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportensammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Veranda ut fra stue/kjøkken

Oppsummering

-Det registreres ingen skader, men det er stedvis slitte overflater på rekkverk og levegger.
-Rekkverket blir målt til 90 cm og er lavere enn dagens krav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Overflatebehandling av rekkverk og levegger anbefales.
-Krav til rekkverkshøyde ved byggeår var 90 cm. Det er ikke behov for tiltak, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm.

Balkong, terrasse, platting: Veranda m/trapp

Oppsummering

-Trappen mangler håndløper på veggen.
-Rekkverket blir målt til 90 cm og er lavere enn dagens krav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak

-Håndløper på vegg langs hele trappeløpet anbefales etablert for bedre sikkerhet. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider.
-Krav til rekkverkshøyde ved byggeår var 90 cm. Det er ikke behov for tiltak, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm.

Yttervegger: Fasade mot sør

Oppsummering

-Kledning på sørfasaden er stedvis slitt i overflaten. Det vurderes å være behov for ny overflatebehandling.

TG 2 på grunn av stedvis slitt kledning på sørfasade.

Anbefalte tiltak

-Overflatebehandling av sørfasaden anbefales. Det er sameiet som har hovedansvar for vedlikehold av byggets fasader.

Etasjeskille og gulv på grunn: Stue/kjøkken

Oppsummering

-Med bruk av nivelleringslasere ble det registrert totalt avvik i stue/kjøkken mellom 15 og 30 mm. Avviket varierer mellom 10-20 mm og ligger innenfor siste 1,5 meter inn mot yttervegg mot altanen. Det er ingen tegn på svikt i gulvet, og forholdet kan ha oppstått på grunn av at byggegrunnen har «satt seg» i den nærmeste tiden etter bygget ble oppført. Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig.

TG 2 på grunn av høydeforskjell mellom 15-30 mm i stue/kjøkken.

Anbefalte tiltak

-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Om gulvet en gang skal legges om, kan dette vurderes.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

- Gulvet har fall til sluk, men er flatt utenfor dusjsonen. Når det ikke er fall på hele gulvet, bør det være etablert en oppkant på minimum 15 mm over ferdig gulv ved dør. Dette er ikke etablert, og det er en viss risiko for at vann kan gå ut døren ved en eventuell lekkasje på utstyr i rommet.
- Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør (under flis), mot kravet på minimum 25 mm høydeforskjell. Membran under flis ved dør og topp sluk ligger nesten i samme høyde.
- Silikonfugen mellom vegg og gulv har sprukket opp/mistet vedheft enkelte steder.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

- Våtrommet fungerer med avvik på gulv, men det anbefales at det legges en fuge mot dørterskel og lister som en ekstra sikkerhet. Det bemerkes at dette ikke erstatter kravet til etablert tettesjikt iht. forskrift.
- Sprukket silikonfuge mellom gulv og vegg anbefales utbedret.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering: Terrengforhold

Oppsummering

-Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

-Nærmere undersøkelser anbefales når tomten er snøfri.

Taktekking

Oppsummering

-Tekking er ikke inspisert pga snø.

Anbefalte tiltak

-Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.1.2025

Rapportdato
4.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Kenneth Sundli**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **Marianne Magnussen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Ikke gjennomgått på rapporttidspunktet.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Snorre Kolstad**

Telefon: **48033863**

Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**

Epost: **sk@tft.no**

Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Informasjon om boligen

Adresse: **Yter Øya 92 , 7374 Røros**

Kommunenr: **5025**

Gårdsnr: **133**

Bruksnr: **627**

Festenr:

Seksjonsnr: **2**

Andelsnr:

Leilighetsnr: **H0201**

Byggeår: **2013 - Oppført i 2013. Ferdigattest er datert 2014.**

Boligtype: **1/4-part av firemannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Boenheten ligger i 2. etasje i en firemannsbolig. Bygget er oppført i to etasjer over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

| | | |
|---------------------|-------|--|
| Internt bruksareal | BRA-i | Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. |
| Eksternt bruksareal | BRA-e | Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong | BRA-b | Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong. |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1/4-part av firemannsbolig | 68 | 68 | 0 | 0 | 30 |
| 1/4-part av garasjebygg | 23 | 0 | 23 | 0 | 0 |
| Totalt m² | 91 | 68 | 23 | 0 | 30 |

Bygning: 1/4-part av firemannsbolig

Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 2. etasje | 68 | 68 | 0 | 0 | 30 |
| Totalt m² | 68 | 68 | 0 | 0 | 30 |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|--|-------------------|
| 2. etasje | 68 | 64 | 4 | BRA-i: Stue/kjøkken, gang, bad, 2 soverom, vindfang. | BRA-i: Bod. |
| Totalt m² | 68 | 64 | 4 | | |

Bygning: 1/4-part av garasjebygg

Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje | 23 | 0 | 23 | 0 | 0 |
| Totalt m² | 23 | 0 | 23 | 0 | 0 |

Kommentar til arealberegning

Garasje i fellesareal har ikke areal som S-rom iht. nye regler.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering: Terrengforhold

| | |
|--|---------------------|
| Type grunnmur? | Støpt plate på mark |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? | Ikke kontrollerbart |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? | Ikke kontrollerbart |
| Oppsummering av drenering | TG-IU |
| -Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| -Nærmere undersøkelser anbefales når tomten er snøfri. | |

6.2 Grunnmur og fundament

| | |
|--|-------------------|
| Type Fundament/Grunnmur | Plate på mark |
| Type byggegrunn | Ukjent byggegrunn |
| Ifølge NGUs løsmassekart er det breelavsetning i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent. | |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Nei |
| Oppsummering av grunnmur og fundament | TG-1 |
| -Bygget kan ha vært utsatt for setninger i tiden etter det ble oppført, med bakgrunn i målinger på gulvet i stue/kjøkken, men det vurderes ingen pågående problemer. Tiltak er ikke nødvendig. TG 1 settes med bakgrunn i dette, men det anbefales også å undersøke i underliggende etasje om mulig. | |

6.3 Balkong, terrasse, platting: Veranda ut fra stue/kjøkken



| | |
|--|---------|
| Type | Balkong |
| Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan. | |
| Det er etablert en veranda ut fra stue/kjøkken. Verandaen er oppført i impregneret trevirke og er lagt over drager og stolper ført ned til fundament. Det er etablert rekkverk og levegger av tre. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Verandaen ble utvidet i 2017. | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |

| | |
|--|-------------|
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Ja |
| Er balkong / terrassen teknet? | Nei |
| Oppsummering av balkong, terrasse, platting | TG-2 |
| <p>-Det registreres ingen skader, men det er stedvis slitte overflater på rekkverk og levegger.</p> <p>-Rekkverket blir målt til 90 cm og er lavere enn dagens krav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste forhold.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| <p>-Overflatebehandling av rekkverk og levegger anbefales.</p> <p>-Krav til rekkverkshøyde ved byggeår var 90 cm. Det er ikke behov for tiltak, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm.</p> | |

6.4 Balkong, terrasse, platting: Veranda m/trapp



| | |
|---|-------------|
| Type | Balkong |
| Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan. | |
| Det er etablert veranda ved inngangspartiet. Verandaen er oppført i impregneret trevirke over drager og stolper ført ned til fundament. Det er etablert rekkverk av tre, samt trapp av impregneret tre ned til terreng. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Ja |
| Er balkong / terrassen teknet? | Nei |
| Oppsummering av balkong, terrasse, platting | TG-2 |
| <p>-Trappen mangler håndløper på veggen.</p> <p>-Rekkverket blir målt til 90 cm og er lavere enn dagens krav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet.</p> | |

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Håndløper på vegg langs hele trappeløpet anbefales etablert for bedre sikkerhet. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider.
- Krav til rekkverkshøyde ved byggeår var 90 cm. Det er ikke behov for tiltak, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm.

6.5 Vinduer og dører

| Beskrivelse | |
|--|-------------|
| -Malte vinduer med 3-lags glass. -Malt hovedytterdør med 2-lags glass. -Malt balkongdør med 3-lags glass. -Malte fyllingsdører. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
| Oppsummering av vinduer og dører | TG-1 |
| -Det bemerkes at dørhåndtak må strammes til, slik at det unngås unødvendig slitasje rundt beslagene som sitter inn på dørblad. | |

6.6 Yttervegger: Fasader mot nord, øst og vest

| Type fasade | Liggende kledning |
|--|-------------------|
| Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader har liggende bordkledning. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Fasader ble overflatebehandlet i 2019. Opplyst i tidligere salgsoppgave. | |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? | Nei |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Nei |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | Nei |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Nei |

6.7 Yttervegger: Fasade mot sør



| | |
|-------------|-------------------|
| Type fasade | Liggende kledning |
|-------------|-------------------|

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader har liggende bordkledning.

| | |
|--|-----|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
|--|-----|

Fasader ble overflatebehandlet i 2019. Opplyst i tidligere salgsoppgave.

| | |
|---|-----|
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? | Nei |
|---|-----|

| | |
|--|----|
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Ja |
|--|----|

| | |
|---|-----|
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | Nei |
|---|-----|

| | |
|--|-----|
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Nei |
|--|-----|

Oppsummering av yttervegger

TG-2

-Kledning på sørfasaden er stedvis slitt i overflaten. Det vurderes å være behov for ny overflatebehandling.

TG 2 på grunn av stedvis slitt kledning på sørfasade.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Overflatebehandling av sørfasaden anbefales. Det er sameiet som har hovedansvar for vedlikehold av byggets fasader.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|-----------|-----------|
| Type loft | Kaldtloft |
|-----------|-----------|

Det er etablert et kaldloft over boligen. Loftet har adkomst via luke med stige i gang. Konstruksjonen er oppført av takstoler og er isolert med blåseisolasjon over varme rom. Det er luftespalter ned mot raft.

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

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

| | |
|--|-----|
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? | Nei |
|--|-----|

| | |
|---|-----|
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei |
|---|-----|

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

6.9 Renner og nedløp

| | |
|---|-------------|
| Type | Metall |
| lakk | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Er det synlige skader på renner/nedløp? | Nei |
| Oppsummering av renner og nedløp | TG-1 |

6.10 Takkonstruksjon

| | |
|---|-------------------|
| Takkonstruksjon | Saltak |
| Konstruksjonen er oppført av takstoler. Det er luftespalter ved raft. | |
| Inspisert fra | Fra bakken, Annet |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? | Nei |
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? | Nei |
| Oppsummering av takkonstruksjon | TG-1 |
| Inspisert fra bakkenivå og inne på kaldloft. | |

6.11 Taktekking



| | |
|---|------------------|
| Type tkking | Takstein |
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? | Ikke kontrollert |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | Ikke kontrollert |
| Har tkkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Oppsummering av taktekking | TG-IU |
| -Tekking er ikke inspisert pga snø. | |

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Nei

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

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

Oppsummering av utstyr på tak**TG-1**

Det er etablert takstige i lakkert stål.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn: Stue/kjøkken

Type Trebjelkelag

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Det ble målt med laser i stue/kjøkken og gang. I stue/kjøkken er det målt total høydeforskjell på mellom 10-20 mm langs yttervegg mot altanen. Dette er innen for de siste 1,5 meter inn mot veggen. I gang er det ikke vesentlig avvik.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i stue/kjøkken mellom 15 og 30 mm. Avviket varierer mellom 10-20 mm og ligger innenfor siste 1,5 meter inn mot yttervegg mot altanen. Det er ingen tegn på svikt i gulvet, og forholdet kan ha oppstått på grunn av at byggegrunnen har «satt seg» i den nærmeste tiden etter bygget ble oppført. Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig.

TG 2 på grunn av høydeforskjell mellom 15-30 mm i stue/kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Om gulvet en gang skal legges om, kan dette vurderes.

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe Stål

Boligen har isolert stålpipes.

Er det montert ildsted? Ja

| | |
|--|---------------------|
| Type ildsted | Vedovn |
| Det er montert vedovn i stue/kjøkken. | |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale? | Nei |
| Skorstein over tak er inspisert fra: | Fra bakken |
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? | Ikke kontrollerbart |
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? | Nei |
| Oppsummering av ildsted/skorstein | |
| -Inspeksjonen er foretatt fra bakkenivå utvendig. Det anbefales at beslag over tak kontrolleres når det er snøfritt. | |
| TG-1 | |

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

| | |
|---|-----|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |
| Oppsummering av overflater og innredning | |
| Innredning med glatte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. | |
| -Kjøkkenet fremstår med enkelte bruksmerker, som vil være normalt med tiden. | |
| TG-1 | |

Avtrekk

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

6.16 Lovlighet

| | |
|---|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |

| | |
|---|-----|
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Ferdigattest er datert 06-03-2014. | |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
| Det er etablert røykvarsling og 6kg brannslukkingsapparat. | |
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |

6.17 Avløpsrør

| | |
|--|-------------|
| Type avløpsrør | Plast |
| Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Det er offentlig avløp. | |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Oppsummering av avløpsrør | TG-1 |
| -Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar. | |

6.18 Vannledninger

| | |
|---|------------------|
| Type anlegg | Rør i rør system |
| Innvendig er det et rør i rør-system. Rørskap og stoppekran er plassert på bad. Det er offentlig vanntilknytning. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

| | |
|---|-----|
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

Oppsummering av vannledninger

TG-1

-Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet sitt ansvar.

6.19 Elektrisk

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Sikringsskapet er plassert i bod. Det er skjult elektrisk anlegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ingen større arbeider. Det ble byttet en termostat til varmekabler på bad 24-01-2025 av J. Tronsaune EI-installasjon AS.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttiløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Anlegget ble installert av Røros E-verk AS. Samsvarserklæring er datert 14-11-2013.

6.20 Varmtvannsbereder

| | |
|---|-------------|
| Plassering bereder | |
| Bad | |
| Fundament | |
| Vegghengt | |
| Årstall | |
| 2013 | |
| Størrelse | |
| 116 liter | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Nei |
| Oppsummering av varmtvannsbereder | TG-1 |
| -Det kan være hensiktsmessig å etablere fast elektrisk tilkobling, men dette var ikke krav ved byggeåret. | |

6.21 Ventilasjon

| | |
|--|-----------------------|
| Type ventilering | Balansert ventilasjon |
| Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på kaldloftet. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Når var siste service på anlegget? | |
| Ingen kjent service utover filterskifte 1 gang årlig. | |
| Er det tegn på fukt eller mugg i filter? | Nei |
| Er det rom med manglende tilluft/avtrekk? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? | Nei |
| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |



Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Det ble byttet dusjbatteri og satt inn dusjdører i 2018. Opplyst i tidligere salgsoppgave. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Ja |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Ja |
| Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

Oppsummering av overflater

TG-2

- Gulvet har fall til sluk, men er flatt utenfor dusjsonen. Når det ikke er fall på hele gulvet, bør det være etablert en oppkant på minimum 15 mm over ferdig gulv ved dør. Dette er ikke etablert, og det er en viss risiko for at vann kan gå ut døren ved en eventuell lekkasje på utstyr i rommet.
- Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør (under flis), mot kravet på minimum 25 mm høydeforskjell. Membran under flis ved dør og topp sluk ligger nesten i samme høyde.
- Silikonfugen mellom vegg og gulv har sprukket opp/mistet vedheft enkelte steder.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

- Våtrommet fungerer med avvik på gulv, men det anbefales at det legges en fuge mot dørterskel og lister som en ekstra sikkerhet. Det bemerkes at dette ikke erstatter kravet til etablert tettesjikt iht. forskrift.
- Sprukket silikonfuge mellom gulv og vegg anbefales utbedret.

Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|-------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |

| | |
|--|-------------|
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-1 |

Sanitærutstyr

| | |
|--|-------------|
| Beskrivelse | |
| Det er etablert servant i innredning, klosett, innfellbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterner til klosett? | Nei |
| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-1 |

Ventilasjon

| | |
|---|------------------|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Rommet har balansert avtrekk og tilluft ved dørterskel. | |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |
| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |

Fuktmåling

| | |
|---|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Ja |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? | Nei |
| Oppsummering av fukt | TG-0 |
| -Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Hulltaking mot dusj var vanskelig å foreta på grunn av kjøkkeninnredningen. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. | |

Dokumentasjon

| | |
|--|----|
| Fremlagt dokumentasjon | Ja |
| Rommet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at rommet er bygd iht. forskrifter. | |

6.23 Øvrig: Felles garasjebygg



Beskrivelse

Garasje oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er teknet med takstein. Det er montert en leddport i metall med automatisk åpner.

-Det opplyses at det kan trekke smeltevann inn i garasjen. Dette på grunn av en kombinasjon av høyt terreng og lite fall utenfor porten.

6.24 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant