

Yter Øya 102

7374 RØROS

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: 1/4-part av firemannsbolig

Byggeår: 2014

BRA: 68 m²

BRA-i: 68 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

16

TG-2

6

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, 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 omfang, 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/22833>

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

Oppsummering

Terrasseplatting ved stue: Det er en skjevhet i gulvet ved bærestolpen til overliggende altan, samt at det er tegn på svai i ytre del ut fra døren (mot plen). Skjevhetene kan ha kommet av bevegelser i grunnen. Rekkverket har stedvis slitt overflate.

Platting ved inngangsparti: Plattingen har stedvise skjevheter. Skjevhetene kan ha kommet av bevegelser i grunnen.

TG 2 på grunn av påviste forhold. Se også "Grunn og fundament" for ytterligere kommentarer om bevegelser i grunnen.

Anbefalte tiltak

Slitte overflater på rekkverk bør vedlikeholdes. Skjevheter bør rettes opp.

Renner og nedløp

Oppsummering

Noen nedløpsrør på bygget har deformasjon på grunn av frostspreng på vinterstid.

TG 2 på grunn av deformasjoner på nedløpsrør.

Anbefalte tiltak

Funksjonstest er ikke foretatt av undertegnede. Eventuelle utette nedløp bør skiftes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på det ene soverommet mellom 15 og 30 mm. Avviket kan komme av at det har vært setninger i bygget.

TG 2 på grunn av påvist høydeavvik.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget må tiltak påregnes.

Vannledninger

Oppsummering

Det er trykkslag (ulyd) i vannrør ved funksjonstest på bad.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

Trykkslag bør kontrolleres av rørlegger.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke forelagt noen samsvarserklæring.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring bør forsøkes innhentet. Det er eiers ansvar å ta vare på dokumentasjonen på anlegget.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

På grunn av plassmangel er det vanskelig å få flyttet dusjkabinettet for kontroll av utførelsen på membran i sluket. Det er også vanskelig å komme til for inspeksjon på annet vis. Tettesjikt på vegg har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid (mer enn 10 år).

TG 2 for alder på tettesjikt på vegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Inspeksjon av sluket anbefales for kontroll av membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.9.2024

Rapportdato
16.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: Ida Østgårdsgjelten Solli

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Det er purret på egenerklæring, men ikke mottatt.

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Snorre Kolstad
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Telefon: 48033863
Epost: sk@tft.no



Om bygnings sakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

Kontroll av taktekking er noe begrenset på grunn av manglende stige.

Informasjon om boligen

Adresse: Yter Øya 102 , 7374 Røros

Kommunenr: 5025 Gårdsnr: 133 Bruksnr: 627 Festenr:
Seksjonsnr: 7 Andelsnr: Leilighetsnr: H0102

Byggeår: 2014 - Ferdigattest datert 2014

Boligtype: 1/4-part av firemannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Boenheten ligger i 1. etasje i en firemannsbolig oppført i to etasjer. Bygget er oppført over støpt plate på mark med omliggende ringmur av isolerte elementer. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er teknet med takstein. Etasjeskiller kan være av trebjelkelag. Vinduer er med 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse
2020	Kjøkkenet ble oppgradert med nye hvitevarer, benkeplate, vask og blande batteri.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
Nei

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	36
1/2-part av garasjebygg	23	0	23	0	0
Totalt m²	91	68	23	0	36

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)
1. etasje	68	68	0	0	36
Totalt m²	68	68	0	0	36

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	68	65	3	BRA-i: Kjøkken, stue, gang, bad, 2 soverom, vindfang.	BRA-i: Bod.
Totalt m²	68	65	3		

Bygning: 1/2-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

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	23	0	23		BRA-e: Garasje.
Totalt m²	23	0	23		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering: (Gjelder kun terrengforhold)

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-0
Drenering vurderes ikke etablert. Terrengnet rundt bygget har plen og asfalt, og vurderes lagt med tilstrekkelig fall ut fra bygget.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Plate på mark
Bygget er oppført over støpt plate på mark. Det er omliggende ringmur av isolerte element.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Ifølge NGUs løsmassekart er det breelavsetning i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent. Med tanke på tegn på setninger kan det være leirholdig grunn.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Målinger på innvendig gulv, samt registrering av skjevhet på plattinger gir mistanke om at det har vært setninger i grunnen etter byggeåret. Det er ikke registrert noen skader på bygget som følge av dette, og selger opplyser at naboen ikke har registrert noe vesentlig i sin boenhet, samt at det ikke har vært registrert endringer i løpet av selgers eierforhold.	
TG 1 er satt med bakgrunn i at bygget fremstår uten skjevheter annet enn det som er nevnt på gulv og plattinger, og at det ikke vurderes pågående bevegelser.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting, Terrasse
Det er etablert terrasseplatting med tilkomst fra stue/kjøkken. Plattingen er oppført i impregneret trevirke over punkter av søyleblokk. Det er etablert rekkverk med stående bord, samt levegg med liggende kledning. På grunn av kort avstand til terreng er det ikke krav til rekkverk, og det er kun oppført av visuelt hensyn.	
Det er etablert en platting utenfor inngangspartiet, og er delvis bygd sammen med platting til fellesareal. Plattingen er oppført i impregneret trevirke over punkter av søyleblokk. Det er oppført skillevegg mot naboenhet med liggende kledning	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassegulv ble beiset i 2024.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
<p>Terrasseplating ved stue: Det er en skjevhet i gulvet ved bærestolpen til overliggende altan, samt at det er tegn på svai i ytre del ut fra døren (mot plen). Skjevhetene kan ha kommet av bevegelser i grunnen. Rekkverket har stedvis slitt overflate.</p> <p>Platting ved inngangsparti: Plattingen har stedvise skjevheter. Skjevhetene kan ha kommet av bevegelser i grunnen.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste forhold. Se også "Grunn og fundament" for ytterligere kommentarer om bevegelser i grunnen.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Slitte overflater på rekkverk bør vedlikeholdes. Skjevheter bør rettes opp.	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
<p>Malte vinduer med 3-lags glass. Malt hovedytterdør med 2-lags glass. Malt terrassedør med 3-lags glass. Innvendig er det malte fyllingsdører.</p>	
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
Dørhengsler på innerdør til vindfang kan med fordel smøres pga knirk.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med liggende panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledningen ble overflatebehandlet i 2019, mens resterende fasadeelementer ble overflatebehandlet i 2022 og 2023.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.	

6.6 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner og nedløp er utført i lakkert metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Noen nedløpsrør på bygget har deformasjon på grunn av frostspreng på vinterstid.	
TG 2 på grunn av deformasjoner på nedløpsrør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Funksjonstest er ikke foretatt av undertegnede. Eventuelle utette nedløp bør skiftes.	

6.7 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen vurderes oppført med takstoler. Det er synlig lufting ved raft.	

Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.8 Taktekking

Type tekking	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?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Tekking og beslag er kun begrenset vurdert fra bakkenivå på grunn av manglende stige. TG 1 er satt etter enkel inspeksjon av taktekkingen. Det anbefales nærmere undersøkelser fra taknivå.	

6.9 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.	

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn
Plate på mark (støpt betong mot grunn).	
Det ble målt med laser i stue, kjøkken og 1 soverom. I soverommet ble det påvist en total høydeforskjell på ca. 19 mm. I stue og kjøkken er det ikke påvist 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 på det ene soverommet mellom 15 og 30 mm. Avviket kan komme av at det har vært setninger i bygget.	
TG 2 på grunn av påvist høydeavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak, men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget må tiltak påregnes.	

6.11 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Boligen har stålpipeline. Sotluke er plassert i bod.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovn i stue.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart 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	
TG-1	
Det er kun foretatt inspeksjon fra bakkenivå. Gjennomgang av beslag på taket er derfor ikke foretatt.	

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Innredning med fyllingsfronter og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum i kompositt.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.13 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 16-03-2014.	
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 6 kg brannslukkingsapparat.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.14 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

6.15 Vannledninger

Type anlegg

Rør i rør system

Fordelerskap med stoppekran er plassert på bad. Det er offentlig vann.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det etablert 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?

Ja

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Det er trykkslag (ulyd) i vannrør ved funksjonstest på bad.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Trykkslag bør kontrolleres av rørlegger.

6.16 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?

Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det er ikke forelagt noen samsvarserklæring.	
TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Samsvarserklæring bør forsøkes innhentet. Det er eiers ansvar å ta vare på dokumentasjonen på anlegget.	

6.17 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Vegghengt	
Årstall	
2014	
Størrelse	
Ca. 120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

6.18 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i bod.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ingen kjent service utover vanlig filterskifte 2 ganger 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

6.19 Våtrom

Overflate

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

Oppsummering av overflater**TG-1**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

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? Ikke kontrollerbart

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? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

På grunn av plassmangel er det vanskelig å få flyttet dusjkabinettet for kontroll av utførelsen på membran i sluket. Det er også vanskelig å komme til for inspeksjon på annet vis. Tettesjikt på vegg har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid (mer enn 10 år).

TG 2 for alder på tettesjikt på vegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Inspeksjon av sluket anbefales for kontroll av membran. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert dusjkabinett, servant i innredning, klosett 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. Det er tilluftsspalte 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-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
------------------------	----

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht. forskrifter.

6.20 Øvrig: Garasjebygg

Beskrivelse

Det disponeres 1/2-part av et garasjebygg. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Det er montert leddport i metall med automatisk åpner.

6.21 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.22 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.23 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.24 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.25 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant