

Peder Hiortgata 4G 7374 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2016

BRA: 64 m²

BRA-i: 53 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

9

TG-2

6

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30384>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører: Vinduer av eldre dato (3 stk)

Oppsummering

- Vinduene av eldre dato er værslitt utvendig og trevirket har noen sprekker.
- Isolerglassene i vinduene er eldre enn 30 år, noe som øker risikoen for punktering.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Vedlikehold anbefales. Utvendig vedlikehold av vinduer holdes i regi av sameiet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

- Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30 mm. Avviket er påvist i stue/kjøkken og måles til ca. 17 mm.

TG 2 settes med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i dag. Oppretting kan vurderes om gulvet en gang skal skiftes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Innredning fra 2016 med glatte fronter. Benkeplaten er med laminat og nedfelt oppvaskkum i stål.

- Parkettgulvet i stue/kjøkken har stedvise skjøter som har reist seg, samt sprekker mellom staver i enkelte bord. En mulig årsak til dette er at gulvet ikke tåler bruk av høy temperatur på gulvvarme. Undertegnede har registrert samme avvik på gulv i flere leiligheter i bygget. Det er noe bruksslitasje i gulvoverflaten ved selve innredningen.

- Det registreres at veggplate på høyre side bak vasken har vært påkjent av vannsøl, og dermed blitt svellet ned imot benkeplaten.

TG 2 settes for overflater i rommet.

TG 1 settes for innredningen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

- Det anbefales utbedring av gulv. På grunn av mistanke om at gulvet ikke tåler gulvvarmen kan det være et behov for å skifte ut gulvet.
- Det anbefales å etablere vannfast materiale på vegg bak vask.

Elektrisk

Oppsummering

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for montert stikkontakt. Samsvarserklæring foreligger kun for installasjonen av anlegget.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Samsvarserklæring på utført arbeid (stikkontakt) bør fremskaffes. Ikke bekreftet hvem som har utført arbeidet.

Vannbåren varme

Oppsummering

-Parkettgulvet i stue/kjøkken har stedwise skjøter som har reist seg, samt sprekker mellom staver i enkelte bord. En mulig årsak til dette er at gulvet ikke tåler bruk av høy temperatur på gulvvarme. Undertegnede har registrert samme avvik på gulv i flere leiligheter i bygget.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales utbedring av gulv. På grunn av mistanke om at gulvet ikke tåler gulvvarmen kan det være et behov for å skifte ut gulvet.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

-Noen gulvfliser i dusjonen har hulrom under, men det er ikke registrert løse flis eller skader i fuger. Tiltak er ikke nødvendig.

-Terskelen ved døren er limt i tillegg til å være skrudd. Det er ikke kontrollert eventuell høyde på tettesjikt bak denne. Forutsetningen tas dermed til topp membran under flis ved dør. Det er mindre enn 25 mm høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør og topp slukrist. Denne måles ca. 15 mm. Membranen registreres også å være avsluttet flatt under skyvedøren. Det er fallforhold mot sluk på ca. 1:100 på hele gulvet utover dette.

TG 2 på grunn av avvik på høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør (under flis) og topp slukrist iht. kravet på 25 mm.

Anbefalte tiltak overflater

-Våtrommet fungerer med dette avviket, men det gjøres oppmerksom på at høydeforskjell mellom topp tettesjikt og topp slukrist bør være minimum 25 mm for god vannsikkerhet.

Bygningsdeler med TG-IU

Øvrig: Felles bygningsdeler

Oppsummering

-Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles teknisk anlegg, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

-Det er gjort en mindre endring på romløsning ut fra byggetegning, der hvor ventilasjonsaggregatet er plassert i dag. Tiltaket er ikke søknadspliktig siden endringen ligger innenfor leilighetens hoveddel.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.4.2025

Rapportdato
5.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Berit Undhjem
Navn: Oluf Unhjem

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Utfylt av fullmaktshaver Trond Undhjem (sønn). Egenerklæringen inneholder ingen informasjon om boligen.

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:

-Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles teknisk anlegg, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Peder Hiortgata 4G, 7374 Røros

Kommunenr:	5025	Gårdsnr:	133	Bruksnr:	223	Festenr:
Seksjonsnr:	6	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0201	

Byggeår: 2016 - Bygningen ble oppført på eiendommen i 1920. I 2016 ble den ombygd til leiligheter og det ble utstedt ferdigattest. Denne er datert 17-12-2016.

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten ligger i 2. etasje i en bygning med flere boenheter, oppført i 3 etasjer over kjeller. Grunnmur er av betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Etasjeskiller kan være av tre eller betong, og vinduer er med 2+1 lags glass. Adkomst opp til leiligheten via trappehus med heis.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	53	53	0	0	0
Bod i felles kjeller	11	0	11	0	0
Totalt m²	64	53	11	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	53	53	0	BRA-i: Stue/kjøkken, bad, entré, 2 soverom.	
Totalt m²	53	53	0		

Kommentar til arealberegning

-Boden i felles kjeller er ikke benevnt med areal som S-rom etter nye arealregler.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører: Vinduer av eldre dato (3 stk)



Beskrivelse

-Malte vinduer med 2+1-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Bygningen har en del eldre vindu fra mellom 1991-1994. Dette gjelder 3 vinduer i leiligheten.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Ja

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-2

-Vinduene av eldre dato er værslitt utvendig og trevirket har noen sprekker.

-Isolerglassene i vinduene er eldre enn 30 år, noe som øker risikoen for punktering.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Vedlikehold anbefales. Utvendig vedlikehold av vinduer holdes i regi av sameiet.

6.2 Vinduer og dører: Vindu og dører fra ombyggingsår 2016

Beskrivelse

-Malt vindu med 2+1-lags glass.

-Malt ytterdør med 2-lags glass.

-Innvendig er det malte fyllingsdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-1 vindu, inngangsdør og innerdører er fra ombyggingsåret 2016.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, 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

- Det er noen bruksmerker på karmen til innerdører.
- 1 innerdør står litt skjevt mot karm og bør justeres.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn



Referansenivå laser = 4 cm.

Type Trebjelkelag

Etasjeskilleren vurderes av tre og/eller betong. Oppbygging av etasjeskiller er ikke kjent.

-Det ble målt med laser i stue/kjøkken og soverommet ved entreen. I stue/kjøkken er det påvist et totalt avvik på ca. 17 mm.

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 mellom 15 og 30 mm. Avviket er påvist i stue/kjøkken og måles til ca. 17 mm.

TG 2 settes med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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 i dag. Oppretting kan vurderes om gulvet en gang skal skiftes.

6.4 Kjøkken



Overflater og innredning

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

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Innredning fra 2016 med glatte fronter. Benkeplaten er med laminat og nedfelt oppvaskkum i stål.

-Parkettgulvet i stue/kjøkken har stedvis skjøter som har reist seg, samt sprekker mellom staver i enkelte bord. En mulig årsak til dette er at gulvet ikke tåler bruk av høy temperatur på gulvvarme. Undertegnede har registrert samme avvik på gulv i flere leiligheter i bygget. Det er noe bruksslitasje i gulvoverflaten ved selve innredningen.

-Det registreres at veggplate på høyre side bak vasken har vært påkjent av vannsøl, og dermed blitt svellet ned imot benkeplaten.

TG 2 settes for overflater i rommet.

TG 1 settes for innredningen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

- Det anbefales utbedring av gulv. På grunn av mistanke om at gulvet ikke tåler gulvvarmen kan det være et behov for å skifte ut gulvet.
- Det anbefales å etablere vannfast materiale på vegg bak vask.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
-Avtrekken fungerer som normalt. Uttrekksskinnen oppleves å gå litt tungt og bør eventuelt smøres.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
-Det er gjort en mindre endring på romløsning ut fra byggetegning, der hvor ventilasjonsaggregatet er plassert i dag. Tiltaket er ikke søknadspliktig siden endringen ligger innenfor leilighetens hoveddel.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
-Ferdigattest for ombyggingen er datert 17-12-2016.	
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. Av brannslukkingsutstyr er det etablert et sprinkleranlegg og et 6 kg brannslukkingsapparat.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Bygningen har nyere rør av plast og støpejern. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Bygningen er tilknyttet offentlig avløp.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Avløpsanlegget i bygningen ble utskiftet i forbindelse med ombygging til leiligheter i 2016.	

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
-Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. -Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskillet. Resterende avløpsanlegg er sameiet sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Fordelerskap med stoppekran er plassert på badet. Bygningen er tilknyttet offentlig vann.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Vannrørene i bygningen ble utskiftet i forbindelse med ombygging til leiligheter i 2016.	
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 anlegg er sameiet sitt ansvar.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert mellom stue/kjøkken og entré. Det er skjult elektrisk anlegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Anlegget ble lagt nytt ved ombygging i 2016. Det foreligger samsvarserklæring for installasjon av nytt anlegg ved ombygging til leiligheter. Utført av Elektropunkt AS. Samsvarserklæring er datert 26-04-2017. -Det er opplyst om at det er montert et stikk etter at eier tok over leiligheten. Samsvarserklæring er ikke fremlagt.	
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 fremlagt samsvarserklæring for montert stikkontakt. Samsvarserklæring foreligger kun for installasjonen av anlegget. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Samsvarserklæring på utført arbeid (stikkontakt) bør fremskaffes. Ikke bekreftet hvem som har utført arbeidet.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Leiligheten har vannbåren gulvvarme. Fordelerskap er etablert på bad. Oppfyrt med jordvarme fra felles anlegg (varmepumpe e.l.).	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Ja
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme TG-2	
-Parkettgulvet i stue/kjøkken har stedvis skjøter som har reist seg, samt sprekker mellom staver i enkelte bord. En mulig årsak til dette er at gulvet ikke tåler bruk av høy temperatur på gulvvarme. Undertegnede har registrert samme avvik på gulv i flere leiligheter i bygget. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales utbedring av gulv. På grunn av mistanke om at gulvet ikke tåler gulvvarmen kan det være et behov for å skifte ut gulvet.	

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av varmtvannsbereder TG-1	
-Det er felles varmtvann i bygget. TG 1 er satt med forutsetning om normal funksjon på anlegget.	

6.11 Ventilasjon

Type ventiler	Balansert ventilasjon
Leiligheten har balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegget er plassert i stue/kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Anlegget ble etablert ved ombygging til leiligheter i 2016.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent om det har vært service utover vanlig filterskifte.	
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

6.12 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Malt overflate i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble etablert ved ombygging til leiligheter i 2016.	
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?	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, borm (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

-Noen gulvfliser i dusjsonen har hulrom under, men det er ikke registrert løse flis eller skader i fuger. Tiltak er ikke nødvendig.

-Terskelen ved døren er limt i tillegg til å være skrudd. Det er ikke kontrollert eventuell høyde på tettesjikt bak denne. Forutsetningen tas dermed til topp membran under flis ved dør. Det er mindre enn 25 mm høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør og topp slukrist. Denne måles ca. 15 mm. Membranen registreres også å være avsluttet flatt under skyvedøren. Det er fallforhold mot sluk på ca. 1:100 på hele gulvet utover dette.

TG 2 på grunn av avvik på høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør (under flis) og topp slukrist iht. kravet på 25 mm.

Anbefalte tiltak overflater

-Våtrommet fungerer med dette avviket, men det gjøres oppmerksom på at høydeforskjell mellom topp tettesjikt og topp slukrist bør være minimum 25 mm for god vannsikkerhet.

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 klosett, innfellbare dusjdører, opplegg for vaskemaskin og servant i innredning.	
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 mekanisk 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. 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.	

6.13 Øvrig: Overflater generelt

Beskrivelse

-Det må påregnes noe flikking på vegger, samt fuging av sprukne hjørner.

6.14 Øvrig: Felles bygningsdeler

Beskrivelse

Leiligheten ligger i 2. etasje i en bygning med flere boenheter, oppført i 3 etasjer over kjeller. Grunnmur er av betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Etasjeskiller kan være av tre eller betong, og vinduer er med 2+1 lags glass.

Oppsummering av øvrig

TG-IU

-Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles teknisk anlegg, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant