

Tollef Bredals vei 2B 7374 RØROS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i firemannsbolig

Byggeår: 2015

BRA: 72 m²

BRA-i: 68 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

19

TG-2

3

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/35367>

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

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

-Fallforhold til sluk og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.
-Det blir registrert flere fliser som vipper opp i fremkant inn mot 3 av veggene i rommet, samt at de har mistet vedheft. Flisene i områdene mot flisene som vipper har stedvis noe bom (hulrom eller manglende vedheft mot underlaget). Ikke kjent hvorfor dette har oppstått, men en mulig årsak er veggens belastning og at fundamenter har satt seg i ettertid av byggeåret.

TG 2 på grunn av fliser som vipper og har bom.

Anbefalte tiltak overflater

-Det må foretas utbedring av fliser som vipper og er løse, eller som holder på å løsne.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

-Utførelsen av membran i sluket er usikker. Det blir ikke registrert at membranen er ført under klemringen, samt at det er en del flislim i sluket som hindrer inspeksjon av eventuell annen utførelse. Nærmere påvisning må foretas.
-Med bakgrunn i nevnte fliser som vipper ved vegger, er det ikke utelukket at membranen kan være skadet i disse områdene. Nærmere påvisning må foretas ved utbedring av flisene.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Det må foretas nærmere undersøkelse av membran i sluket for å påvise utførelsen og eventuelt lukke avviket. Eventuell manglende eller utett utførelse av membran ved klemring i sluk kan medføre lekkasjer. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i omkringliggende område. Selv om det er støpt betong på grunnen, så er det viktig at slike overganger holdes tette.
-Det må foretas nærmere undersøkelser ved fliser som vipper/har løsnet. Utbedringer må til om det skulle vise seg at det er skader her.

Øvrig: Overflater (gulv)

Oppsummering

-Gulvet i soverommet ved badet har et område med flisete/slitt parkett. Årsaken kan ifølge kontaktperson være at det er brukt kontorstol her.

TG 2 på grunn av flisete/slitt parkett i det ene soverommet.

Anbefalte tiltak

-Slitt parkett i soverommet må utbedres for å lukke avviket. Det er godt merkbart hvor i rommet dette foreligger.

Bygningsdeler med TG-IU

Utstyr på tak

Oppsummering

-Det er ingen adkomst til taket ved befaringen, slik at eventuell adkomst for feier ikke er kontrollert.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales å undersøke takutstyr nærmere. Sameiet har et overordnet ansvar for dette.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.9.2025

Rapportdato
11.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Stein Solli**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Utfylt av datter Kjersti Solli iht. fullmakt. Egenerklæring er gjennomgått, men den 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:

-Taket er kun besiktiget fra bakken på grunn av manglende stige. Inspeksjonen av tekking, konstruksjon og pipe er derfor begrenset.

-Oppdraget er et salg via fullmektig, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Informasjon om boligen

Adresse: **Tollef Bredals vei 2B, 7374 Røros**

Kommunenr:	5025	Gårdsnr:	133	Bruksnr:	452	Festenr:	
Seksjonsnr:	9	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0102		

Byggeår: **2015** - Kilde: Ferdigattest datert 2015.
Boligtype: **Leilighet i firemannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten ligger i 1. etasje i en firemannsbolig oppført i to etasjer. Boligen er oppført over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med trebord. Vinduer er med 2-lags og 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 byggt teknisk 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.

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	72	68	4	0	8
Bod i fellesareal	5	0	5	0	0
Totalt m²	77	68	9	0	8

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)
U. etasje	72	68	4	0	8
Totalt m²	72	68	4	0	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	72	68	4	BRA-i: 2 soverom, bad, stue/kjøkken.	BRA-e: Bod.
Totalt m²	72	68	4		

Bygning: Bod i fellesareal

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasst balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	5	0	5	0	0

Kommentar til arealberegning

-Parkeringsplass og bodrom tilhørende boligen ligger i 1. etasje i et annet bygg på eiendommen. Parkeringsplassen er etablert i et felles garasjerom med 4 enheter og har et areal på ca. 17m² (ikke BRA).

-Rom som ligger utenfor boenheten, men som er påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Slike arealer tas heller ikke med som S-rom.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering: Terrengforhold

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-0
Terrenget er med naturtomt og asfalt, og har godt fall ut. Takvann ledes i rørsystem under bakken. Eventuell annen drenering er ikke kjent.	
TG 0 er satt med bakgrunn i terrengforhold.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Boligen er oppført over støpt plate på mark, med omliggende mur av isolerte elementer.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
-Ifølge NGUs løsmassekart er det breelvavsetning i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
-Det er noen riss i noen fibersementplater, men disse vurderes ikke som vesentlige. Ingen andre unormale forhold registreres.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Det er en impregnerert treplatting på bakken ut fra stue/kjøkken.	
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

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-1**

-Det registreres ingen unormale forhold.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

-Malte vinduer med 2-lags og 3-lags glass.
-Malt balkongdør med 3-lags glass.
-Malt inngangsdør med sidefelt av enkelt glass. Det er brann- og lydklassifisering på disse.
-Innvendig er det malte glatte dører.

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?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-1**

-Inngangsdøren tar i karm. Det er 2 skruer i topp av døren som gjerne kan flikkes over. Ikke registrert andre unormale forhold.

6.5 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning, Liggende kledning

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader har liggende og stående panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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 kan være hensiktsmessig å planlegge en overflatebehandling av fasader i årene som kommer. Sameiet har et overordnet ansvar for dette.

6.6 Renner og nedløp

Type	Metall, Plast
Det er delvis skjulte takrenner/nedløp. Nedløpsrør/rørdeler registreres å være av plast og lakkert metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
-Renner er ikke kontrollert da de er skjulte. Det vurderes at de har god gjenværende restlevetid.	

6.7 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Takkonstruksjonen er oppført av et sperretak som har luftespalter 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
-Det registreres ingen unormale forhold ved kontroll fra bakkenivå.	

6.8 Taktekking

Type teking	Tretak
Taket er tekket med trebord. Under dette er det et undertak av ukjent materiale.	
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 tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av takteking**TG-1**

-Taket er kun besiktiget fra bakken på grunn av manglende stige. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Sameiet har et overordnet ansvar for dette.

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?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av utstyr på tak**TG-IU**

-Det er ingen adkomst til taket ved befaringen, slik at eventuell adkomst for feier ikke er kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det anbefales å undersøke takutstyr nærmere. Sameiet har et overordnet ansvar for dette.

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Støpt gulv på grunn

Det ble målt med laser i stue/kjøkken og 1 av soverommene uten å påvise måleavvik opp mot forskrift.

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

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

-Det registreres ingen unormale forhold.

6.11 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Element

Det er en elementpipe i boligen. Ildsted er ikke tilkoblet, og det er isolert sotleuke i stue/kjøkken.

Er det montert ildsted?

Nei

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
--	-----

Skorstein over tak er innsisert fra:	Ikke kontrollerbart
--------------------------------------	---------------------

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

Ved eventuell tilkobling av ildsted må det påregnes å etablere ubrennbar plate under sotluken.
-Pipe er ikke kontrollert over tak på grunn av manglende stige ved befaringen. Sameiet har et overordnet ansvar for pipe over tak.

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 glatte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. Det er glassplate på vegg bak komfyr.

-Det registreres ingen unormale forhold.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen. Denne er i sammenheng med ventilasjonsaggregatet i boligen.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av avtrekk

TG-1

-Det registreres ingen unormale forhold.

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 26-02-2015.

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 utføres via andre installasjoner med avløp. Det er offentlig avløp.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
--	-----

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	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
----------------------------------	-------------

-Det registreres ingen unormale forhold.

6.15 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
-------------	--------------------------

Rørskap og stoppekran er plassert i boden. Det er offentlig vannforsyning.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
---	-----

Er det etablert fordelerskap?	Ja
-------------------------------	----

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
---	-----

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
---	-----

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
---	-----

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
---	-----

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
--	-----

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

-Det er etablert avrenning fra rørskap inn til bad, samt elektrisk lekkasjedeteksjon på gulvet i boden. Det registreres ingen unormale forhold.

6.16 Elektrisk

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

Etablert av: Røros E-verk AS		Oppmålingsskisse (hånd):	
Kunde/Prosjekt: Postboks 305		Navn: KJELLMARK AS	
Adresse: 7361 Røros		Kommunenummer: SUNDSVEIEN 100	
Telefon: 72414800		Postnummer: 7374 RØROS	
E-post: post@rev.no		Telefon: 72414888	
E-post: post@rev.no		E-post:	
Ordningsnummer: 5 9 9 9 9 9		Underordning:	
Anleggsoppgave:			
Formål/Ansettelse: TOLLEF BREDALSVEI 3		Hus nr.: 1 0 4	
Adresse: 7 3 7 4 R Ø R O S		Bosted:	
Postnummer: 7 3 7 4 R Ø R O S		Bosted:	
Anlegg / Renoveringsprosjekt:		Telefon:	
☐ Eier ☐ Bruker ☐ Annet		E-post:	
Navn:		E-post:	
Begrunnelse utvalg:			
☐ Nybygg ☐ Utvidelse ☐ Endring		Målt av:	
Utdelt av: TEK 400 / Sig. NEK 400-2010		Type anlegg:	
☐ Annet		Bosted:	
Art. beskrivelse: ANLEGG INSTALLERT I HENHOLD TIL TEGNINGER OBS! SPENNING FRA FELLESANLEGG I FORDELING.			

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELF 704 standardene for sikkerhet og dokumentasjonssystem. Det er et krav at dokumentasjonen er komplett og korrekt.		Erklæring om samsvar skal følge § 13 i Forskrift om Elektriske Løpingsreguleringer vedrørende avsett av anlegg i huse anlegg og bosted. Dette er et vedlegg til NELF 704 og er en del av dokumentasjonen og skal være med når anlegget er installert og på plass.	
Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske løpingsreguleringer. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eller av anlegget.			
Beskrivende/ansvarlig person:		Firma stempel	
Navn: FILSPARK			
Dato: 06.10.14			
Signatur:			

Samsvarserklæring Side 1 av 2 Versjon 3.2 ©

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

-Det er vanskelig å påvise om det er utført noen arbeider etter byggeår.

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?

Ikke besvart

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

Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

TG-1

-Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

-Samsvarserklæring for anlegget i bygningen er blitt fremlagt ved et annet oppdrag. Anlegget ble installert av Røros E-verk. Samsvarserklæring er datert 06-10-2014.

-Boligen selges med fullmakt, slik at eventuelle spørsmål om anlegget ikke kan besvares på tilfredsstillende vis.

TG 1 er satt med bakgrunn i at samsvarserklæring på kjent arbeid foreligger, samt at den forenklede kontrollen ikke viste noen avvik.

6.17 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Boligen har vannbåren gulvvarme oppfyrt av elkjel plassert i boden.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ca. 2014	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-1**

Bereder på 200 liter plassert i boden. Det er elektrisk lekkasjedeteksjon på gulvet.

-Det registreres ingen unormale forhold.

6.19 Ventilasjon

Type ventilering

Balansert ventilasjon

Balansert ventilasjon. Aggregatet er etablert i stue/kjøkken, over kjøkkenviften.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

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

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

-Det registreres ingen unormale forhold.

6.20 Våtrom: Bad



Fliser som vipper og har løsnet.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. I himling er det malt overflate.

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?

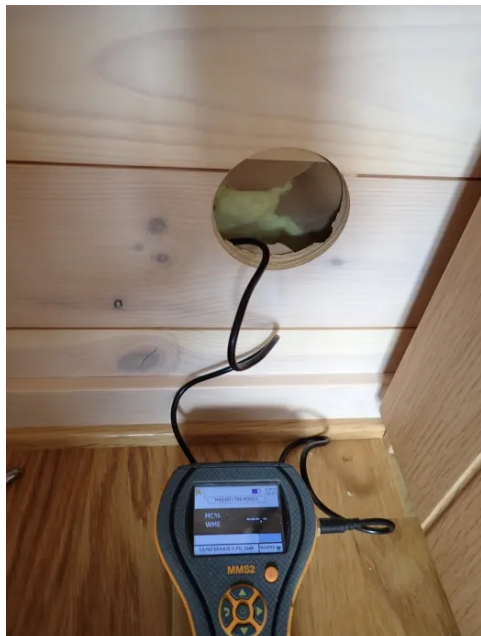
Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei



Oversiktsbilde, sluk.



Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

-Fallforhold til sluk og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.
-Det blir registrert flere fliser som vipper opp i fremkant inn mot 3 av veggene i rommet, samt at de har mistet vedheft. Flisene i områdene mot flisene som vipper har stedvis noe bom (hulrom eller manglende vedheft mot underlaget). Ikke kjent hvorfor dette har oppstått, men en mulig årsak er veggens belastning og at fundamenter har satt seg i ettertid av byggeåret.

TG 2 på grunn av fliser som vipper og har bom.

Anbefalte tiltak overflater

-Det må foretas utbedring av fliser som vipper og er løse, eller som holder på å løsne.

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?

Ja

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-2

-Utførelsen av membran i sluket er usikker. Det blir ikke registrert at membranen er ført under klemringen, samt at det er en del flislim i sluket som hindrer inspeksjon av eventuell annen utførelse. Nærmere påvisning må foretas.

-Med bakgrunn i nevnte fliser som vipper ved vegger, er det ikke utelukket at membranen kan være skadet i disse områdene. Nærmere påvisning må foretas ved utbedring av flisene.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Det må foretas nærmere undersøkelse av membran i sluket for å påvise utførelsen og eventuelt lukke avviket. Eventuell manglende eller utett utførelse av membran ved klemring i sluk kan medføre lekkasjer. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i omkringliggende område. Selv om det er støpt betong på grunnen, så er det viktig at slike overganger holdes tette.

-Det må foretas nærmere undersøkelser ved fliser som vipper/har løsnet. Utbedringer må til om det skulle vise seg at det er skader her.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servant i innredning, veggmontert klosett med innebygd systerne, innfellbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr TG-1	
-Det er etablert drenering mot gulv som vil synliggjøre eventuelt lekkasjevann fra skjult sistene. Ingen unormale forhold registreres.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk balansert avtrekk. Det er tilluft ved dørterskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon TG-1	
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt TG-0	
-Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende 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. -Det bemerkes likevel at det kan foreligge avvik ved membranen i sluket. Dette må undersøkes nærmere.	

6.21 Øvrig: Overflater (gulv)

Beskrivelse	
Boligen har parkettgulv.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
-Gulvet i soverommet ved badet har et område med flisete/slitt parkett. Årsaken kan ifølge kontaktperson være at det er brukt kontorstol her. TG 2 på grunn av flisete/slitt parkett i det ene soverommet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Slitt parkett i soverommet må utbedres for å lukke avviket. Det er godt merkbart hvor i rommet dette foreligger.

6.22 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant