

# Røstvendarveien 60D

## 7374 RØROS

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: 1/4-part av firemannsbolig

Byggeår: 2004

BRA: 67 m<sup>2</sup>

BRA-i: 67 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

11

TG-2

11

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, 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/16529>

### 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 rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG2

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Rekkverk blir målt til 90 cm og er lavere enn dagens krav på 100 cm. Overflater på veranda utenfor stue er værslitte. På trappen opp fra bakkeplan er det registrert råte i toppen av 1 stolpe. Håndløpere på trapp er stedvis værslitt.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

#### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger bør vurderes. Det utelukkes ikke behov for utskifting av toppbord på rekkverk på veranda utenfor stue. Stolpe med påvist råte bør med tiden skiftes. Denne har ikke behov for umiddelbart tiltak slik den fremstår i dag, men dette kan endre seg med tiden.

### Vinduer og dører: Verandadør

#### Oppsummering

Døren har tung åpne/lukkemekanisme. TG 2 som følge av dette.

#### Anbefalte tiltak

Dørhåndtaket har behov for smøring eller utskifting.

### Renner og nedløp

#### Oppsummering

Det er deformasjoner på grunn av frostspreng i taknedløp. TG 2 som følge av dette.

#### Anbefalte tiltak

Taknedløp med deformasjoner kan vurderes skiftet.

### Ildsted/Skorstein

#### Oppsummering

Beboer opplyser at det er vanskelig å fyre opp i ovnen, og at det ryker inn en del ved fyring. Det registreres noe avrenning av sotvann under sotluke. Dette som følge av inndriv av nedbør i pipe.

TG 2 på grunn av opplysninger fra beboer, samt avrent sotvann under sotluke.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales ytterligere undersøkelse av vedovn/pipe med tanke på at det ryker inn ved fyring. Tilleggsventilasjon kan vurderes. Pipehatt bør utbedres med tanke på at det kan tidvis komme nedbørsvann fra sotluke.

### Avløpsrør

#### Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil på kaldloft.

TG 2 på grunn av manglende lufting over tak.

### Anbefalte tiltak

Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakuumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Samsvarserklæringen ligger i skapet, men er ikke utfylt. TG 2 som følge av dette.

### Anbefalte tiltak

Samsvarserklæringen må fylles ut av rette vedkommende for at anlegget skal være godkjent etter forskrift.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Bereederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. TG 2 på grunn av alder.

### Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

---

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Gulvskinnen til dusjhjørnet har løsnet fra gulvet, og det er per nå mulig for lekkasjevann å nå sluket. Om denne limes ned igjen må det etterlates en dreusspalte. Det er stedvis løsnet belegg i overganger på vegg. TG 2 på grunn av påviste forhold.

### Anbefalte tiltak overflater

Dusjskinne bør limes ned, og det må etterlates en dreusspalte for eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen. Tett skinne vil danne en sperre mot sluket, og vil gi TG 3. Løsnet belegg må festes.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Veggbelegget mangler stedvis vedheft mot underlaget i overganger, og gir en risiko for utettheter inn mot bakenforliggende konstruksjon. Det er ikke påført tetningsmasse rundt veggjennomføringer utenfor dusjsonen. Dette anbefales utført for bedre sikkerhet. Tettesjikt har nådd mer enn halvparten av forventet levetid (mer enn 10 år). Dette gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG 2 på grunn av alder på tettesjiktene og påviste utettheter i tettesjikt på vegg.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsnet belegg må festes, og det må påregnes ekstra tetting hvor belegget vil bli for stramt mot hjørner. 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.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres svelling på underside av benkeplate foran vask, samt i bunnen av 1 skapdør på servantskapet. TG 2 på grunn av påvist svelling.

### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Innredningen fungerer med påviste avvik. For å oppnå TG 1 må skadde deler skiftes/utbedres.

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. TG 2 som følge av dette.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft (f. eks spalte i dørterskel) for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Tekking er ikke inspisert pga. manglende stige.

### Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking bør utføres fra taknivå.

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Utforming av fasader/yttervegger avviker fra fremlagte tegninger. Tegningene kan eventuelt gjelde annen bygning.

Romløsning avviker fra byggetegning, men rom fremstår uten endret bruk.

Det er ikke foretatt vurdering av felles garasjebygg på grunn av manglende tegninger i kommunalpakke.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**9.4.2024**

Rapportdato  
**18.4.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: **Lasse Krohn Hansen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Snorre Kolstad** Telefon: **48033863**  
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS** Epost: **sk@tft.no**  
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



#### Om bygnings sakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

#### Egne premisser:

Det var ikke reist stige til taket på befaringdagen, og tekking er derfor ikke inspisert.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Røstvendarveien 60D , 7374 Røros**

Kommunenr: **5025** Gårdsnr: **132** Bruksnr: **1316** Festenr:

Seksjonsnr: **11** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2004 - Tatt i bruk. Kilde: Matrikkel.**

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

#### Generell beskrivelse av boligen:

Bygningen er en firemannsbolig oppført i to etasjer. Boenheten ligger i 2. etasje. Grunnmur er av isolerte elementer og det er støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Etasjeskille er av trebjelkelag. Vinduer er med 2 lags isolerglass. Det er etablert utvendig trapp opp til boenheten.

## 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:

<b>Internt bruksareal</b>	<b>BRA-i</b>	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
<b>Eksternt bruksareal</b>	<b>BRA-e</b>	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.
<b>Innglasset balkong</b>	<b>BRA-b</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	67	67	0	0	20
Garasjeplass i felles bygg	19	0	19	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>86</b>	<b>67</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>20</b>

## 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	67	67	0	0	20
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>67</b>	<b>67</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	67	64	3	Vindfang, gang, stue/kjøkken, 2 soverom.	Bod.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>67</b>	<b>64</b>	<b>3</b>		

## Bygning: Garasjeplass i felles bygg



## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	19	0	19	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	19	0	19		Garasje.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>19</b>		

## Kommentar til arealberegning

Det er valgt å inkludere veranda/svalgang i boenhetens TBA, ettersom det er en delevegg mot nabo, og at det ikke vil være noen delt bruksrett her per dags dato.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

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
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-0</b>
Takkvann ledes på terreng. Det er etablert plen rundt boligen, samt asfaltert vei på fremsiden. Terrengtet har fall ut fra bygningen.	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Bygningen er oppført med støpt plate på mark og omliggende ringmur av isolerte elementer.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn, Byggegrunn av løsmasse
Ifølge NGUs løsmassekart er det morenegrunn i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-1</b>
Det registreres et riss i 1 sementplate på grunnmurelement på gavli mot sørvest. Forholdet vurderes ikke som vesentlig, og det er ikke tegn på skader eller svikt i grunnmur.	

### 6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er verandaer oppført i impregneret tre over drager og stolper ført ned på betongfundament, samt festet i vegg. Rekkverk er med stående bord.	
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 befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
<p>Rekkverk blir målt til 90 cm og er lavere enn dagens krav på 100 cm. Overflater på veranda utenfor stue er værslitte. På trappen opp fra bakkeplan er det registrert råte i toppen av 1 stolpe. Håndløpere på trapp er stedvis værslitt. TG 2 på grunn av påviste forhold.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Overflatebehandlinger bør vurderes. Det utelukkes ikke behov for utskifting av toppbord på rekkverk på veranda utenfor stue. Stolpe med påvist råte bør med tiden skiftes. Denne har ikke behov for umiddelbart tiltak slik den fremstår i dag, men dette kan endre seg med tiden.</p>	

## 6.4 Vinduer og dører: Generelt

Beskrivelse	
<p>Malte vinduer med 2-lags glass. Malt hovedytterdør med 3-lags glass. Innvendig er det fyllingsdører i lakkert tre.</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
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>

## 6.5 Vinduer og dører: Verandadør

Beskrivelse	
<p>Malt verandadør med 2-lags glass.</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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Døren har tung åpne/lukkemekanisme. TG 2 som følge av dette.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Dørhåndtaket har behov for smøring eller utskifting.	

## 6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Vegger har bindingsverkskonstruksjon og er kledd med liggende panel utvendig.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-1</b>

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft

Type loft	Kaldtloft
Det er etablert kaldloft over boligen, og det er adkomst via luke med stige i gang. Konstruksjonen er oppført med takstoler. Over varme rom er det isolert med mineralull. Det er luftespalter ved raft, samt ventiler i gavl.	
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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-1</b>

## 6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner og nedløp er utført i plastbelagt stål.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-2</b>
Det er deformasjoner på grunn av frostspreng i taknedløp. TG 2 som følge av dette.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Taknedløp med deformasjoner kan vurderes skiftet.	

## 6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
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
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.10 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?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/indekning 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-IU**

Tekking er ikke inspisert pga. manglende stige.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Inspeksjon og vurdering av takteking bør utføres fra taknivå.

**6.11 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 montert takstige og snøfanger i lakkert metall.

**6.12 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type

Trebjelkelag

målt i stue/kjøkken og gang.

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

Nei

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn****TG-1****6.13 Ildsted/Skorstein**

Type pipe

Element

Sotluke med innlagt sotlukestein er plassert i stue.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Det er montert vedovn i stue.

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

Nei

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-2**

Beboer opplyser at det er vanskelig å fyre opp i ovnen, og at det ryker inn en del ved fyring. Det registreres noe avrenning av sotvann under sotluke. Dette som følge av inndriv av nedbør i pipe. TG 2 på grunn av opplysninger fra beboer, samt avrent sotvann under sotluke.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ytterligere undersøkelse av vedovn/pipe med tanke på at det ryker inn ved fyring. Tilleggsventilasjon kan vurderes. Pipehatt bør utbedres med tanke på at det kan tidvis kan komme nedbørsvann fra sotluke.

## 6.14 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 profilerte fronter og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum i stål.

### Avtrekk

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

Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.

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

#### Oppsummering av avtrekk

**TG-1**

## 6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
--	----

Utforming av fasader/yttervegger avviker fra fremlagte tegninger. Tegningene kan eventuelt gjelde annen bygning.  
Romløsning avviker fra byggetegning, men rom fremstår uten endret bruk.

Det er ikke foretatt vurdering av felles garasjebygg på grunn av manglende tegninger i kommunalpakke.

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?	Ikke kontrollert
Ferdigattest fra kommunalpakke gjelder andre bygninger. Det er ikke foretatt vurdering av bygningens lovlighet.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er montert røykvarsler. 6 kg pulverapparat er etablert.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Det er vanskelig å påvise alder på brannslukkingsapparatet.	

## 6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Det er offentlig avløp.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
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
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakuumventil på kaldloft. TG 2 på grunn av manglende lufting over tak.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakuumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.	

## 6.17 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Fordelerskap og stoppekran er plassert i oppvaskbenk. Det er offentlig vann.	
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
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
Det mangler for øvrig påvisning av kurser i fordelerskapet.	

## 6.18 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.	
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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 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, brantilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-2</b>
Samsvarserklæringen ligger i skapet, men er ikke utfylt. TG 2 som følge av dette.	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæringen må fylles ut av rette vedkommende for at anlegget skal være godkjent etter forskrift.

## 6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med understøttelse

Årstall

2004

Størrelse

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

### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. TG 2 på grunn av alder.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

## 6.20 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vinylbelegg på gulv og vegger. Takess i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?	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?	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?	Nei

## Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Gulvskinnen til dusjhjørnet har løsnet fra gulvet, og det er per nå mulig for lekkasjevann å nå sluket. Om denne limes ned igjen må det etterlates en drengsspalte. Det er stedvis løsnet belegg i overganger på vegg.  
TG 2 på grunn av påviste forhold.

## Anbefalte tiltak overflater

Dusjskinne bør limes ned, og det må etterlates en drengsspalte for eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen. Tett skinne vil danne en sperre mot sluket, og vil gi TG 3. Løsnet belegg må festes.

## 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?	Ja
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**

Veggbelegget mangler stedvis vedheft mot underlaget i overganger, og gir en risiko for utettheter inn mot bakenforliggende konstruksjon. Det er ikke påført tetningsmasse rundt veggjennomføringer utenfor dusjsonen. Dette anbefales utført for bedre sikkerhet. Tettesjikt har nådd mer enn halvparten av forventet levetid (mer enn 10 år). Dette gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG 2 på grunn av alder på tettesjiktene og påviste utettheter i tettesjikt på vegg.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Løsnet belegg må festes, og det må påregnes ekstra tetting hvor belegget vil bli for stramt mot hjørner. 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 servant i innredning, klosett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-2**

Det registreres svelling på underside av benkeplate foran vask, samt i bunnen av 1 skapdør på servantskapet.

TG 2 på grunn av påvist svelling.

**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Innredningen fungerer med påviste avvik. For å oppnå TG 1 må skadde deler skiftes/utbedres.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk som betjenes fra kjøkkenvifte. Det er ikke etablert tilluft til rommet.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. TG 2 som følge av dette.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det anbefales å etablere tilluft (f. eks spalte i dørterskel) for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

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

## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.22 Øvrig: Garasje plass i felles bygg

## Beskrivelse

Garasjebygg oppført i én etasje 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.

## 6.23 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant