

Sløbekkhaugveien 13 7372 GLÅMØS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2012

BRA: 104 m²

BRA-i: 98 m²



Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

15

TG-2

12

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, 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 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 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/24147>

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

Oppsummering

- Alle terrassedørene, hovedytterdøren, samt vaskeromsdøren tar i karm.
- Noe overflatebehandling av omramminger må påregnes, da de er værslitte.
- Det er ikke etablert beslag/vannbrett over dører og vindu i 1. etasje, og nedbørsvann kan dermed trekke inn her.
- Hovedytterdøren er bleknet i overflaten, men fremstår ikke som vesentlig slitt.

TG 2 på grunn av dører som tar i karm, slitasje i omramminger, samt manglende vannbrett over vinduer/dører i 1. etasje.

Anbefalte tiltak

- Dører som tar i karm bør justeres.
- Omramminger må overflatenbehandles, og det må etableres vannbrett eller beslag over vinduer. Disse må utføres på tilfredsstillende vis (skjæres inn under kledning).

Yttervegger

Oppsummering

- Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.
- I overgang mellom liggende og stående kledning er det lagt beslag. Vindtettingen er synlig oppunder den liggende kledningen, samt at slagregn kan trekke innunder her.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det vurderes ikke behov for tiltak med tanke på kledning med begrenset lufting.
- Overgangen mellom liggende og stående kledning bør tettes. Det anbefales at dette foretas på en måte hvor luft kan slippe inn og ut.

Renner og nedløp

Oppsummering

- Det er ikke etablert utkast fra enkelte nedløpsrør.
- Det registreres utettheter fra enkelte skjøter og endelokk i takrenner.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Manglende utkast på nedløpsrør bør etableres.
- Utettheter må utbedres.

Utstyr på tak

Oppsummering

- Det er ikke etablert noen takstige.
- Taktekkingen er glatt, og det er ikke montert snøfangere.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.
- Det anbefales å etablere snøfangere av sikkerhetsmessige grunner.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

- Det er kun omluftsvifte på kjøkkenet, og ingen annen mekanisk avtrekksløsning ut.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak avtrekk

- I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere mekanisk avtrekk ut på kjøkkenet, for tilfredsstillende utskifting av luften i rommet.

Trapp

Oppsummering

- Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht. dagens forskrift.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

- Håndløper på veggen anbefales etablert for bedre sikkerhet.

Vannledninger

Oppsummering

- Det er avrenning ut til gulv, men gulvet har ikke fall til sluk. Eventuelt lekkasjevann kan derfor gå mot døren.

TG 2 på grunn av dette.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales at det etableres en tilfredsstillende lekkasjesikring (elektrisk lekkasjesikring e.l.).

Varmtvannsbereder

Oppsummering

- Det er avrenning ut til gulv med sluk, men gulvet har ikke fall til sluket. Eventuelt lekkasjevann kan derfor gå mot døren.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales at det etableres en tilfredsstillende lekkasjesikring (påkobling til avløp e.l.).

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

- Gulvet i rommet er flatt og har ikke tilfredsstillende vannsikkerhet mot døren. Rommet er ikke ment til dusjing, og det er derfor minimalt med påkjenning av vann. Gulv i vaskerom kan være flate så lenge visse krav er oppfylt: Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.
- Det er påvist "bom" i noen fliser på gulvet (hulrom under). Flisene sitter godt, og det er ikke registrert skader i fuger. Deler av rommet er ikke tilgjengelig for kontroll, og inspeksjonen er derfor noe begrenset.

TG 2 er satt på grunn av flatt gulv uten tilfredsstillende vannsikring ved dør, samt bom i flis.

Anbefalte tiltak overflater

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk/tilfredsstillende vannsikkerhet mot dør. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.
- Det er ikke behov for utbedring av flis med bom i dag. Tiltak kan vurderes om fliser og/eller fuger skulle løsne/sprekke.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

- Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet. Tettheten er derfor usikker.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Det anbefales å legge silikonfugemasse rundt røret for bedre sikkerhet. Dette er en sekundær løsning, og silikon vil erfaringsmessig krympe og miste vedheft over tid.

Oppsummering av ventilasjon

- Rommet har kun naturlig avtrekk og fordrer at vinduet åpnes for utlufting.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak ventilasjon

- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

- Fallforhold til sluk og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.
- Det registreres "bom" i enkelte gulvflis (hulrom under). Flisene sitter godt, og det er ikke registrert skader i fuger.
- 1 silikonfuge mellom dusjdør og vegg har noe svertesopp.

TG 2 på grunn av bom i flis og svertesopp i fuge.

Anbefalte tiltak overflater

- Det er ikke behov for utbedring av flis med bom i dag. Tiltak kan vurderes om fliser og/eller fuger skulle løsne/sprekke.
- Silikonfuge med svertesopp må skiftes. Denne typen sopp er ikke farlig.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

- Dagens vedbod er underbygd/innkledd i eksisterende konstruksjon. Dette er en endring av bruk og fasade, og er søknadspliktig tiltak. Konstruksjonen kan enkelt settes tilbake til opprinnelig utseende om ønskelig.
- Den ene stuedøren er inntegnet som dobbel dør, men det er enkel dør og vindu her i dag.
- Stuevinduet på vegg mot nordøst har annen fasong enn på byggemeldt tegning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.10.2024

Rapportdato
25.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: Tormod Haugen Skåle

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Telefon: 48033863
Epost: sk@tft.no



Om bygningssakkyndig:
Uavhengig takstingeniør

Informasjon om boligen

Adresse: Sløbekkhaugveien 13, 7372 Glåmos

Kommunenr: 5025 Gårdsnr: 132 Bruksnr: 1436 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 2012

Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført over to plan med én etasje og loft. Bygningen er oppført over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og fasadene har bordkledning. Taket har saltaksform og er tekket med båndteking. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse
2021	Det ble montert elbillader.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
Nei

5. Arealinformasjon

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

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	78	72	6	0	67
Loft	26	26	0	0	8
Totalt m ²	104	98	6	0	75

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	47	26	21
Totalt m ²	47	26	21

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	78	72	6	BRA-i: Stue, kjøkken, vindfang, bad, gang, vaskerom, 2 soverom.	BRA-e: 2 boder.
Loft	26	26	0	BRA-i: Loftstue, 2 soverom.	BRA-i: Loftstrom/lager.
Totalt m ²	104	98	6		

Kommentar til arealberegning

Areal i loftstrom/lager er ikke målbart pga. takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

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
Terrengtet rundt boligen er med naturtomt, og vurderes å ha tilstrekkelig fall ut fra bygget.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse, Annet
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan. Det er etablert veranda i loftsetasjen, med tilkomst ut fra loftstuen. Verandaen er oppført i impregnert trevirke og er opphengt i stolper som er ført ned til fundament i grunnen. Det er rekkverk med stående spiler. Det er etablert en terrasseplatting i impregnert trevirke på baksiden. Den har adkomst fra stue, kjøkken og terreng. Ved inngangspartiet er det en svalgang med støpt betongplate.	
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?	Nei
--	-----

Er balkong / terrassen teknet?	Nei
--------------------------------	-----

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

-Det kan med fordel foretas overflatebehandling av dekket på terrasseplatingen for å unngå ytterligere værslitasje.
-Det er noen mindre riss i den støpte betongplaten, men ikke av vesentlig grad.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

-Malte vindu med 3-lags glass.
-Malte terrassedører med 3-lags glass.
-Malt hovedytterdør med 2-lags glass, samt malte ytterdører inn til utvendige boder.
-Innvendig er det malte glatte dører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Det er satt inn vindu og dør i vedbod.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
--	-----

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
--	----

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
---	----

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

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
---	-------------

-Alle terrassedørene, hovedytterdøren, samt vaskeromsdøren tar i karm.
-Noe overflatebehandling av omramminger må påregnes, da de er værslitte.
-Det er ikke etablert beslag/vannbrett over dører og vindu i 1. etasje, og nedbørsvann kan dermed trekke inn her.
-Hovedytterdøren er bleket i overflaten, men fremstår ikke som vesentlig slitt.

TG 2 på grunn av dører som tar i karm, slitasje i omramminger, samt manglende vannbrett over vinduer/dører i 1. etasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Dører som tar i karm bør justeres.
-Omramminger må overflaten behandles, og det må etableres vannbrett eller beslag over vinduer.
Disse må utføres på tilfredsstillende vis (skjæres inn under kledning).

6.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader har liggende og stående bordkledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Der vedboden er i dag, var det opprinnelig ikke noe rom. Denne er blitt etablert etter byggeåret.	
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?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
-Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. -I overgang mellom liggende og stående kledning er det lagt beslag. Vindtettingen er synlig oppunder den liggende kledningen, samt at slagregn kan trekke innunder her. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det vurderes ikke behov for tiltak med tanke på kledning med begrenset lufting. -Overgangen mellom liggende og stående kledning bør tettes. Det anbefales at dette foretas på en måte hvor luft kan slippe inn og ut.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging): Loftsetasje/åpen himling

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Det er etablert et innredet loftsrom med adkomst via luke i vegg i loftstuen. I stue er det åpen himling. Konstruksjonen er oppført med sperretak og lagt inn på langsgående mønedrager.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner og nedløp er utført i lakkert metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
-Det er ikke etablert utkast fra enkelte nedløpsrør. -Det registreres utettheter fra enkelte skjøter og endelokk i takrenner. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Manglende utkast på nedløpsrør bør etableres. -Utettheter må utbedres.	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er oppført med sperretak og lagt inn på langsgående mønedrager. Det er lufting ved raft.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.9 Takteking

Type teking	Båndteking
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå. -Det bemerkes noen ujevnheter i mønebeslaget over loftsrommet. Dette kan komme av vindbelastningen oppunder beslaget. Utbedring anbefales, men det anses ikke som et strakstiltak, og påvirker heller ikke tettheten i tekkingen.	

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
-Det er ikke etablert noen takstige. -Taktekkingen er glatt, og det er ikke montert snøfangere. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres. -Det anbefales å etablere snøfangere av sikkerhetsmessige grunner.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Plate på mark (støpt betong mot grunn) i 1. etasje. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt med laser i stue og kjøkken i 1. etasje, samt loftstue og 1 soverom i loftsetasjen 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 bemerkes litt knirk i gulv i 1. etasje, men dette er ikke unormalt ved denne typen gulv når bygget holdes temperert i forskjellige temperaturer gjennom året. Gulvet vil krympe og utvide seg i kombinasjon med temperaturer og årstider.

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Stål

Det er etablert en stålpipes.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Det er montert vedovn i stue.

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

Nei

Skorstein over tak er innsisert fra:

Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-1**

6.13 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 og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum i stål.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Det er omluftsvifte over kokesonen.

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

-Det er kun omluftsvifte på kjøkkenet, og ingen annen mekanisk avtrekksløsning ut.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak avtrekk

-I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere mekanisk avtrekk ut på kjøkkenet, for tilfredsstillende utskifting av luften i rommet.

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

-Dagens vedbod er underbygd/innkledd i eksisterende konstruksjon. Dette er en endring av bruk og fasade, og er søknadspliktig tiltak. Konstruksjonen kan enkelt settes tilbake til opprinnelig utseende om ønskelig.

-Den ene stuedøren er inntegnet som dobbel dør, men det er enkel dør og vindu her i dag.

-Stuevinduet på vegg mot nordøst har annen fasong enn på byggemeldt tegning.

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 22-02-2012.

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

6.15 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp. Det er etablert rekkverk med stående spiler.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
-Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht. dagens forskrift. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Håndløper på veggen anbefales etablert for bedre sikkerhet.	

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Det er privat avløp.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
-Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivarettatt på annen måte.	

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Rørfordelingsskap og stoppekran er plassert på badet. Det er privat 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?	Ja
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-2
-Det er avrenning ut til gulv, men gulvet har ikke fall til sluk. Eventuelt lekkasjevann kan derfor gå mot døren. TG 2 på grunn av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales at det etableres en tilfredsstillende lekkasjesikring (elektrisk lekkasjesikring e.l.).	

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 utvendig bod. Det er skjult elektrisk anlegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er montert elbillader.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

-Anlegget ble installert av Søndmør Elektro. Samsvarserklæring er datert 10-05-2011.
 -Samsvarserklæring på elbillader er ikke forelagt, men det er under 5 år siden arbeidet ble utført, og utførende firma (Ren Røros) har enda krav til å ta vare på dette. Etter 5 år er det eiers ansvar å ta vare på dette, så sørg for at det blir innhentet.

-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 forenklete 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.

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2012

Størrelse

200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

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

-Det er avrenning ut til gulv med sluk, men gulvet har ikke fall til sluket. Eventuelt lekkasjevann kan derfor gå mot døren.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det anbefales at det etableres en tilfredsstillende lekkasjesikring (påkobling til avløp e.l.).

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.21 Våtrom: Vaskerom

Overflate

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

Oppsummering av overflater	TG-2
-----------------------------------	-------------

-Gulvet i rommet er flatt og har ikke tilfredsstillende vannsikkerhet mot døren. Rommet er ikke ment til dusjing, og det er derfor minimalt med påkjenning av vann. Gulv i vaskerom kan være flate så lenge visse krav er oppfylt: Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

-Det er påvist "bom" i noen fliser på gulvet (hulrom under). Flisene sitter godt, og det er ikke registrert skader i fuger. Deler av rommet er ikke tilgjengelig for kontroll, og inspeksjonen er derfor noe begrenset.

TG 2 er satt på grunn av flatt gulv uten tilfredsstillende vannsikring ved dør, samt bom i flis.

Anbefalte tiltak overflater

-Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk/tilfredsstillende vannsikkerhet mot dør. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak.

-Det er ikke behov for utbedring av flis med bom i dag. Tiltak kan vurderes om fliser og/eller fuger skulle løsne/sprekke.

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?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
-Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter over gulvet. Tettheten er derfor usikker. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
-Det anbefales å legge silikonfugemasse rundt røret for bedre sikkerhet. Dette er en sekundær løsning, og silikon vil erfaringsmessig krympe og miste vedheft over tid.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Rommet kan kun ventileres med åpning av vindu. Det er tilluft ved dørterskel.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
-Rommet har kun naturlig avtrekk og fordrer at vinduet åpnes for utlufting. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
-Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	

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 gang.
- Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

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

6.22 Våtrom: Bad

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?

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?

Ja

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

- Fallforhold til sluk og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.
- Det registreres "bom" i enkelte gulvflis (hulrom under). Flisene sitter godt, og det er ikke registrert skader i fuger.
- 1 silikonefuge mellom dusjdør og vegg har noe svertesopp.

TG 2 på grunn av bom i flis og svertesopp i fuge.

Anbefalte tiltak overflater

-Det er ikke behov for utbedring av flis med bom i dag. Tiltak kan vurderes om fliser og/eller fuger skulle løsne/sprekke.

-Silikonfuge med svertesopp må skiftes. Denne typen sopp er ikke farlig.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk	Plast
-----------	-------

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
---	-----

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
---	-----

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
--	-----

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
---	-----

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
--	-------------

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servant i innredning, innfellbare dusjdører og klosett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
--	-----

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
--------------------------------------	-------------

Ventilasjon

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

Rommet har mekanisk 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
---	-----

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

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

6.23 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

- I loftsetasjen bemerkes det at enkelte plateskjøter er sprukket. Dette vurderes å kunne utbedres med skjøtforsterkere, sparkel og maling.
- I nærheten av vedovnen har gulvet enkelte sprekker mellom bordene. Dette vurderes å ha kommet av at det tidvis er høy varme fra ovnen, og enkelte gulvtyper tåler dette i mindre grad. Ikke behov for tiltak i dag, men kan vurderes av den enkelte.

6.24 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant