

Smeltarveien 10

7374 RØROS

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2010

BRA: 176 m²

BRA-i: 176 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

19

TG-2

12

TG-3

1

TG-IU

5

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 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/26384>

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 TG3

Øvrig: Sentralstøvsuger

Oppsummering

-Sentralstøvsugeren er opplyst å ikke fungere.

TG 3 på grunn av dette.

Anbefalte tiltak

-Nærmere undersøkelser og eventuelt utskifting. Kostnadsestimat er satt for nærmere undersøkelser.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører:

Baderomsvindu i loftsetasje, innerdører og hovedytterdør

Oppsummering

-Flere innerdører har slitasje ved håndtaksbeslag. Dette skjer som oftest når håndtakene ikke har vært tilstrekkelig strammet til.

-Det er fuktskader i foringer av mdf i vindu på bad i loftsetasje.

-Hovedytterdøren er slitt utvendig, samt at nedre del av dør også er litt slitt innvendig.

-Innerdør mellom bad/vask og teknisk rom i 1. etasje er slitt/svellet i nedre del. Dette kan komme av tidvis høyt fuktnivå i luften, i kombinasjon med materiale som tåler fukt dårlig.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Innerdører med slitasje ved dørhåndtak bør utbedres. Det kan ikke utelukkes at noen av dørene må skiftes for å lukke avviket. Dørene fungerer med dagens tilstand.

-Svellet innerdør inn til teknisk rom må utbedres/skiftes.

-Fuktskadede foringer i vindu på badet i loftsetasjen må skiftes. Foringer av tre anbefales.

-Hovedytterdøren har behov for utbedring av overflaten.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Konstruksjonen vurderes oppført av takstoler. Det vurderes kaldloft/møneloft over flate himlinger i loftsetasjen, samt kneloft i knevegger ut mot yttervegger. Loftene har ikke adkomst og er ikke inspiserte.

-Det registreres rennemerker ved pipegjennomføring i loftsetasjen. Dette er symptom på utett dampspærre, som igjen kan ha ført til kondensering.

TG 2 på grunn av registrerte rennemerker ved pipe.

Anbefalte tiltak

-Nærmere undersøkelser av gjennomføringen anbefales. Tiltak vurderes deretter.

-Det anbefales på generelt grunnlag å etablere adkomst til loftsrommene for å muliggjøre en inspeksjon. Slike rom kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr.

Renner og nedløp

Oppsummering

-Det ble registrert deformasjon i bunn av flere nedløpsrør, som er et symptom på frostspreng.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Nedløpene er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales. Ved uttetheter bør nedløp skiftes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

-Pipemuren har noen mindre riss i fuger, men dette er ikke av vesentlig grad. Tiltak anses ikke som nødvendig.

-Det er sprekker i ildfast stein i vedovn.

TG 2 på grunn av sprekker i ildfast stein.

Anbefalte tiltak

-Ildfast stein med sprekker må skiftes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

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

-Det er riss/krakelering i enkelte flisfuger på vegg bak komfyr.

-Det registreres svelling oppunder benkeplaten foran vask og oppvaskmaskin.

-Enkelte skapdører på underskap har svelling i nedre del, samt at enkelte skapdører har sår i overflaten.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

-Kjøkkenet fungerer med påviste avvik.

-Flisfuger med riss/krakelering bør utbedres.

-Benkeplaten bør fuktbeskyttes for å unngå ytterligere skader. For å lukke avviket må benkeplaten skiftes.

-Skapdører med svelling/sår må utbedres. Svellede dører må skiftes for å lukke avviket.

Våtrom: Bad/vaskerom, 1. etasje

Oppsummering av overflater

-Gulvet har fall til sluk, men det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør (under flis). Denne måles til ca. 18 mm til dør mot bod, mot kravet på minimum 25 mm.

-Vindu er plassert i våtsone, men er beskyttet av dusjkabinettet. Tiltak er ikke nødvendig i dag.

-Det er hulrom under enkelte flis, men ikke registrert skader eller løse flis. Tiltak er ikke nødvendig i dag.

-Det er «trapping» på flis ved avløpsrør til skyllekum, samt at flisbitene i fremkant ikke er visuelt tilfredsstillende. Tiltak er ikke nødvendig i dag.

-I 2 veggjørner dekker ikke hjørnelist over platekanten.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

-Våtrommet fungerer med påvist avvik på høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

-Det må sørges for tilstrekkelig tetthet ved veggjørner, og at listen dekker platekanten.

-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 membran, tettesjikt og sluk

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjiktene.
- I 2 veggjørner dekker ikke hjørnelist over platekant. Platene utgjør tettesjikt på vegger.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Det må sørges for tilstrekkelig tetthet ved veggjørner, og at listen dekker platekanten.

Våtrom: Teknisk rom, 1. etasje

Oppsummering av overflater

- Gulvet har fall til sluk, men det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør (under flis). Denne måles til ca. 15 mm, mot kravet på minimum 25 mm.
- Gjennomføringer for ventilasjon er ført ut gjennom yttervegg, men ikke synlig for kontroll innvendig, da de er innkasset.
- Noen flis har hulrom under, men det er ikke registrert skader eller løse flis. Ikke behov for tiltak i dag.

TG 2 på grunn av avvik på høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Anbefalte tiltak overflater

- Våtrommet fungerer med påvist avvik på høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
- Nærmere undersøkelser av gjennomføringer anbefales.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

- Det er ikke registrert membran ved klemringen. Utførelsen er dermed usikker. Det bemerkes også at sluket har lite tilgjengelighet for rengjøring og kontroll, slik at kontrollen kan ha mangler.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjiktene.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Nærmere undersøkelser i sluk anbefales. Dette betyr at varmtvannsbereder sannsynligvis må flyttes på.
- 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.

Våtrom: Bad, loftsetasje

Oppsummering av overflater

- Det er tilnærmet flatt gulv utover lokale fall til sluk, men det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør (under flis). Denne måles til ca. 15 mm ved begge sluk, mot kravet på minimum 25 mm. Det er lagt fuge ved dør, og det er derfor ikke mulig å kontrollere om membranen er brettet opp under dørterskel uten åpninger eller fremlagt dokumentasjon. Ved flatt gulv utenfor sluksoner bør det være brettet membran oppunder dør minimum 15 mm over ferdig gulv.
- Gulvflisene har stedvis "trapping". Ikke behov for tiltak, men det gjøres oppmerksom på forholdet.
- Det er hulrom under enkelte flis, men ikke registrert skader eller løse flis. Tiltak er ikke nødvendig i dag.
- Vindu er plassert i våtsone, men beskyttes av dusjkabinettet. Det bemerkes likevel at foringene er blitt svellet i vinduet, og at foringer av malt mdf er dårlig egnet i fuktige rom.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

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. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.
- Foringer i vindu må skiftes. Det anbefales foringer av malt tre.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Øvrig: Skadedyr

Oppsummering

-Selger har opplyst i egenerklæring om observasjon av skjeggkre i boligen.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-På bakgrunn av opplysninger om skjeggkre i boligen må nærmere undersøkelser foretas, og tiltak iverksettes.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering: Terrengforhold

Oppsummering

-Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

-Nærmere undersøkelser anbefales når tomten er snøfri.

Balkong, terrasse, platting: Terrasseplattinger, 1. etasje

Oppsummering

-Det er etablert terrasseplattinger i 1. etasje. Terrassene er snødekte og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

-Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasser når de er snøfri.

Takkonstruksjon

Oppsummering

-På grunn av snø og manglende adkomst til loft er det ikke foretatt inspeksjon av skjulte deler.

Anbefalte tiltak

-Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når taket er snøfritt.

Taktekking

Oppsummering

-Inspeksjonen er utført fra takstigen, men taket er snødekt. Det er ikke konkludert med tilstandsgrad.

Anbefalte tiltak

-Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Våtrom: Teknisk rom, 1. etasje

Oppsummering av fukt

-Rommet er ikke regelmessig utsatt for vann, og hulltaking er dermed ikke foretatt. Fuktsøk på overflater viser ingen unormale forhold.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

- Den lille boden i 1. etasje er byggemeldt som et toalettrom. Dette er en endring fra hoveddel til tilleggsdel.
- Smørebod på garasje finnes ikke på tegninger.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukkingsapparatet er mer enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.1.2025

Rapportdato
28.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: Eva Beate Gløtvold
Navn: Christen Gullikstad

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsesakkyndig

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

Telefon: 48033863
Epost: sk@tft.no



Om bygningsesakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

-Grunnet snø på terreng og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.
-Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Smeltarveien 10, 7374 Røros

Kommunenr: 5025 Gårdsnr: 132 Bruksnr: 1521 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 2010
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i to etasjer over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2017	Installert strøm i garasje. Utført av Bergstaden Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 23-01-2017.	Ja
2023	Det ble lagt nytt gulv i stue og kjøkken.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	176	176	0	0	6
Garasje	37	0	37	0	0
Totalt m²	213	176	37	0	6

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	100	100	0	0	0
Loftsetasje	76	76	0	0	6
Totalt m²	176	176	0	0	6

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loftsetasje	82	76	6
Totalt m²	82	76	6

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	100	90	10	BRA-i: Bad, hall, soverom, stue, kjøkken.	BRA-i: Teknisk rom, bod, gang/garderobe.
Loftsetasje	76	73	3	BRA-i: 3 soverom, loftstue, bad.	BRA-i: Kott.
Totalt m²	176	163	13		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	37	0	37	0	0
Totalt m²	37	0	37	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	37	0	37		BRA-e: Smørebod, garasje.
Totalt m²	37	0	37		

Kommentar til arealberegning

-Terrasser på bakkeplan er ikke oppmålt på grunn av mye snø. Derfor blir TBA-areal totalt for boligen ufullstendig.

-Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde. I kottet er deler av rommet smalere enn 60 cm, og derfor ikke målbart. Ikke målbart areal 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)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av drenering	TG-IU
-Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Nærmere undersøkelser anbefales når tomten er snøfri.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Bygningen er oppført over støpt plate på mark.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Boligen ligger i et grenseområde mellom morenegrunn og torv- og myrgrunn ifølge NGUs kartløsning. Byggegrunnen er utover dette ukjent.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
-Grunnmuren er nedsnødd utvendig, og kontrollen er noe begrenset. Ikke registrert tegn på svikt.	

6.3 Balkong, terrasse, plating: Veranda, loftsetasje

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Det er etablert en veranda med adkomst fra loftstue. Verandaen er oppført i impregnert trevirke over stolper som er ført ned til fundament. Det er etablert rekkverk av tre.	
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 befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasseplattinger, 1. etasje



Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-IU
-Det er etablert terrasseplattinger i 1. etasje. Terrassene er snødekte og ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasser når de er snøfri.	

6.5 Vinduer og dører: Vinduer generelt og balkongdører

Beskrivelse	
Malte vinduer med 2-lags glass. Malte balkongdører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
-Låssylinderen på balkongdøren i loftsetasjen sitter løst og bør utbedres.	

6.6 Vinduer og dører: Baderomsvindu i loftsetasje, innerdører og hovedytterdør



Slitasje rundt beslag



Fuktskade i foring

Beskrivelse

Malt vindu med 2-lags glass på bad.
Malt hovedytterdør.
Innvendig er det malte fyllingsdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

-Flere innerdører har slitasje ved håndtaksbeslag. Dette skjer som oftest når håndtakene ikke har vært tilstrekkelig strammet til.

-Det er fuktskader i foringer av mdf i vindu på bad i loftsetasje.

-Hovedytterdøren er slitt utvendig, samt at nedre del av dør også er litt slitt innvendig.

-Innerdør mellom bad/vask og teknisk rom i 1. etasje er slitt/svellet i nedre del. Dette kan komme av tidvis høyt fuktnivå i luften, i kombinasjon med materiale som tåler fukt dårlig.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Innerdører med slitasje ved dørhåndtak bør utbedres. Det kan ikke utelukkes at noen av dørene må skiftes for å lukke avviket. Dørene fungerer med dagens tilstand.

-Svellet innerdør inn til teknisk rom må utbedres/skiftes.

-Fuktskadede foringer i vindu på badet i loftsetasjen må skiftes. Foringer av tre anbefales.

-Hovedytterdøren har behov for utbedring av overflaten.

6.7 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader har liggende kledning.

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 er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Konstruksjonen vurderes oppført av takstoler. Det vurderes kaldloft/møneloft over flate himlinger i loftsetasjen, samt kneloft i knevegger ut mot yttervegger. Loftene har ikke adkomst og er ikke inspiserte.

-Det registreres rennemerker ved pipegjennomføring i loftsetasjen. Dette er symptom på utett dampspærre, som igjen kan ha ført til kondensering.

TG 2 på grunn av registrerte rennemerker ved pipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Nærmere undersøkelser av gjennomføringen anbefales. Tiltak vurderes deretter.
-Det anbefales på generelt grunnlag å etablere adkomst til loftsrommene for å muliggjøre en inspeksjon. Slike rom kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr.

6.9 Renner og nedløp

Type

Metall

Renner og nedløp er utført i lakkert metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

-Det ble registrert deformasjon i bunn av flere nedløpsrør, som er et symptom på frostspreng.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Nedløpene er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales. Ved utettheter bør nedløp skiftes.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-IU
-På grunn av snø og manglende adkomst til loft er det ikke foretatt inspeksjon av skjulte deler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når taket er snøfritt.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	På tak
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?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-IU
-Inspeksjonen er utført fra takstigen, men taket er snødekt. Det er ikke konkludert med tilstandsgrad.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

Det er etablert takstige i lakkert stål.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

I 1. etasje er det plate på mark (støpt betong mot grunn). Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Måling i 1. etasje:

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

Måling i loftsetasje:

Det ble målt med laser i loftstue og soverom ved badet 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 er stedvis litt knirk i gulv i loftsetasjen. Kan forsøkes eliminert.

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Element

Boligen har elementpipe. Isolert sotluke 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 brennbar materiale?

Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra taket

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-2**

-Pipemuren har noen mindre riss i fuger, men dette er ikke av vesentlig grad. Tiltak anses ikke som nødvendig.

-Det er sprekker i ildfast stein i vedovn.

TG 2 på grunn av sprekker i ildfast stein.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Ildfast stein med sprekker må skiftes.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

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

-Det er riss/krakelering i enkelte flisfuger på vegg bak komfyr.

-Det registreres svelling oppunder benkeplaten foran vask og oppvaskmaskin.

-Enkelte skapdører på underskap har svelling i nedre del, samt at enkelte skapdører har sår i overflaten.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

-Kjøkkenet fungerer med påviste avvik.

-Flisfuger med riss/krakelering bør utbedres.

-Benkeplaten bør fuktbeskyttes for å unngå ytterligere skader. For å lukke avviket må benkeplaten skiftes.

-Skapdører med svelling/sår må utbedres. Svellede dører må skiftes for å lukke avviket.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
<p>-Den lille boden i 1. etasje er byggemeldt som et toalettrom. Dette er en endring fra hoveddel til tilleggsdel.</p> <p>-Smørebod på garasje finnes ikke på tegninger.</p>	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest for bolig og garasje er datert 25-11-2010.	
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?	Ja
Brannslukkingsapparatet er mer enn 10 år.	

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Boligen har en behandlet tretrapp med åpne trinn. Det er rekkverk av tre med stående spiler, samt håndløper på begge sider.	
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?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
-Det registreres kun normal bruksslitasje.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er etablert en stakeluke på kloakkstammen plassert i teknisk rom i 1. etasje. Det er offentlig avløp.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Rørfordelingsskap og stoppekran er plassert i teknisk rom i 1. etasje. Innvendige rør er av kobber og rør i rør-system.	
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 litt irring på rørstokk i fordelingsskapet, men ingen lekkasjer. Tiltak vurderes ikke nødvendig.	

6.20 Elektrisk

Samsvarserklæring
Opplysnings- og veiviseren er elektrisk installasjonen

Bergstaden Elektro AS

Opplysnings- og veiviseren

Prosjekt: **12345**

Adresse: **CHRISTEN GULLERSTAD**

Dato: **23-01-2017**

Signaturen: **H. Lundal**

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Det er skjult elektrisk anlegg. Sikringsskapet er plassert i bod i 1. etasje.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Installert strøm i garasje i 2017. Utført av Bergstaden Elektro AS. Samsvarserklæring er datert 23-01-2017.

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

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Anlegget i boligen ble installert av Nord-Østerdal Elektroservice. Samsvarserklæring er datert 18-01-2011.

Etikett for samsvarserklæring

Samsvarserklæring

Kunde: **21878 - De Storegger AS**

Ansvarlig: **Nord-Østerdal Elektroservice AS**

Dato: **18-01-2011**

Signaturen: **Stein Arnesen**

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2010

Størrelse	
198 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-1
Berederen er på 198 liter og er plassert på gulv i bod i 1. etasje. Det er avrenning til sluk i rommet.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert i bod i 1. etasje.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ingen service utenom filterskifte 1 gang årlig.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-Det registreres ingen skader, men det kan være behov for rengjøring inne i aggregatet.	

6.23 Våtrom: Bad/vaskerom, 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger. I himling er det takess.	
Selger forestod montering av overflater. Forarbeid er gjort av entreprenør.	
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?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	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 har fall til sluk, men det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør (under flis). Denne måles til ca. 18 mm til dør mot bod, mot kravet på minimum 25 mm.
- Vindu er plassert i våtsone, men er beskyttet av dusjkabinettet. Tiltak er ikke nødvendig i dag.
- Det er hulrom under enkelte flis, men ikke registrert skader eller løse flis. Tiltak er ikke nødvendig i dag.
- Det er «trapping» på flis ved avløpsrør til skyllekum, samt at flisbitene i fremkant ikke er visuelt tilfredsstillende. Tiltak er ikke nødvendig i dag.
- I 2 veggjørner dekker ikke hjørnelist over platekant.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

- Våtrommet fungerer med påvist avvik på høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.
- Det må sørges for tilstrekkelig tetthet ved veggjørner, og at listen dekker platekanten.
- 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.

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?	Ja

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjiktene.
- I 2 veggjørner dekker ikke hjørnelist over platekant. Platene utgjør tettesjikt på vegger.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Det må sørges for tilstrekkelig tetthet ved veggjørner, og at listen dekker platekanten.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, skyllekum i stål og klosett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

- Det er noe misfarging i klosettskålen som bør forsøkes rengjort.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Rommet har balansert avtrekk og tilluft ved dørterskel.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1****Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

- Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende hall. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Hulltaking mot dusjen er ikke mulig.

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.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og malte plater på vegger. I himling er det takess.	
Selger forestod montering av overflater. Forarbeid er gjort av entreprenør.	
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?	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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

-Gulvet har fall til sluk, men det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør (under flis). Denne måles til ca. 15 mm, mot kravet på minimum 25 mm.

-Gjennomføringer for ventilasjon er ført ut gjennom yttervegg, men ikke synlig for kontroll innvendig, da de er innkasset.

-Noen flis har hulrom under, men det er ikke registrert skader eller løse flis. Ikke behov for tiltak i dag.

TG 2 på grunn av avvik på høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Anbefalte tiltak overflater

-Våtrommet fungerer med påvist avvik på høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

-Nærmere undersøkelser av gjennomføringer anbefales.

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?	Ja
---	----

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

-Det er ikke registrert membran ved klemringen. Utførelsen er dermed usikker. Det bemerkes også at sluket har lite tilgjengelighet for rengjøring og kontroll, slik at kontrollen kan ha mangler.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjiktene.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Nærmere undersøkelser i sluk anbefales. Dette betyr at varmtvannsbereder sannsynligvis må flyttes på.
-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 ikke etablert sanitærutstyr.

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

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

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

Ventilasjon

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

Rommet har balansert avtrekk og tilluft ved dørterskel.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
-----------------------------------	----

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
------------------------------------	-------------

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
---	-----

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
---	-----

Oppsummering av fukt	TG-IU
-----------------------------	--------------

-Rommet er ikke regelmessig utsatt for vann, og hulltaking er dermed ikke foretatt. Fuktsøk på overflater viser ingen unormale forhold.

Dokumentasjon

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

6.25 Våtrom: Bad, loftsetasje

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og våtromsplater på vegger. I himling er det takess.

Selger forestod montering av overflater. Forarbeid er gjort av entreprenør.

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?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

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

-Det er tilnærmet flatt gulv utover lokale fall til sluk, men det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør (under flis). Denne måles til ca. 15 mm ved begge sluk, mot kravet på minimum 25 mm. Det er lagt fuger ved dør, og det er derfor ikke mulig å kontrollere om membranen er brettet opp under dørterskel uten åpninger eller fremlagt dokumentasjon. Ved flatt gulv utenfor sluksoner bør det være brettet membran oppunder dør minimum 15 mm over ferdig gulv.

-Gulvflisene har stedvis "trapping". Ikke behov for tiltak, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

-Det er hulrom under enkelte flis, men ikke registrert skader eller løse flis. Tiltak er ikke nødvendig i dag.

-Vindu er plassert i våtsone, men beskyttes av dusjkabinettet. Det bemerkes likevel at foringene er blitt svellet i vinduet, og at foringer av malt mdf er dårlig egnet i fuktige rom.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

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. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

-Foringer i vindu må skiftes. Det anbefales foringer av malt tre.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Det er 2 plastsluk i rommet.	
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?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert dusjkabinett, klosett, servant i innredning og badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen skader, men det bemerkes noe misfarging i klosettskålen som må forsøkes rengjort.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har balansert avtrekk og tilluft ved dørterskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

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

6.26 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

- Det registreres bom i 1 flis, samt riss i fuge tilhørende flisen inn mot døren i bod i 1. etasje. På samme plass er ikke flisene lagt helt ut til døren.
- Flere innvendige veggjørner mangler listverk.
- Dekklister i vinkel i himlinger i loftsetasjen henger stedvis ned som følge av at innfestingen har store mellomrom.
- Langs knevegg til venstre for balkongdør i loftsetasje dekker ikke gulvlisten kanten på gulvet.

Det anbefales utbedringer av nevnte forhold.

6.27 Øvrig: Skadedyr

Beskrivelse

Selger har opplyst i egenerklæring om observasjon av skjeggkre i boligen.

Oppsummering av øvrig

TG-2

-Selger har opplyst i egenerklæring om observasjon av skjeggkre i boligen.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-På bakgrunn av opplysninger om skjeggkre i boligen må nærmere undersøkelser foretas, og tiltak iverksettes.

6.28 Øvrig: Sentralstøvsuger

Beskrivelse

Det er etablert sentralstøvsuger i boligen. Sentralen er plassert i teknisk rom.

-Sentralstøvsugerer er opplyst å ikke fungere.

TG 3 på grunn av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Nærmere undersøkelser og eventuelt utskifting. Kostnadsestimert er satt for nærmere undersøkelser.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.29 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaks- og pulttaksform, og er tekket med takstein og pappshingel. Vinduer er med 2-lags isolerglass og enkelt glass. Det er montert leddport i metall med automatisk portåpner.

6.30 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant