

# Raudberglia 89

## 7760 SNÅSA

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2013

BRA: 131 m<sup>2</sup>

BRA-i: 108 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

19

TG-2

7

TG-3

3

TG-IU

2

# 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/23486>

### 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

### Loft (konstruksjonsoppbygging)

#### Oppsummering

Det registreres et fuktmerke i gangen på tilbygget. Det måles fukt som tilsvarer fibermettet trevirke, så det er en lokal pågående lekkasje.

Nevnte forhold er svært begrenset, men er årsak til at TG-3 settes. Det er ikke registrert avvik ut over dette.

Punktet må ses i sammenheng med punkt om «Taktekking». Kostnadsoverslag er sammenlagt for begge punkter.

#### Anbefalte tiltak

Lekkasjen må tettes og fuktskadet materiale skiftes ut.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

### Taktekking

#### Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Det er registrert en lokal lekkasje i gang på tilbygget. Dette tyder på at tekkingen/undertaket ikke er tett. For videre omtale se punkt om «Loft» da disse må ses på i sammenheng. Kostnadsoverslag er sammenlagt på begge punkter.

#### Anbefalte tiltak

Lekkasje må tettes og skadet materiale skiftes ut.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

### Våtrom: Våtrom annek

#### Oppsummering av ventilasjon

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør etableres.

**Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000**

## Bygningsdeler med TG2

## Drenering

### Oppsummering

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Taknedløp er avsluttet over bakken.

Da det er støpt plate uten kjeller så vil dette ha lite betydning for boligen mtp fuktinntrenging.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales likevel på generelt grunnlag å etablere svakt fall på terrenget ut fra boligen.

---

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Enkelte dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Det er ikke etablert beslag over vannbord under vinduer. Enkelte vannbord er værslitte og bør overflatebehandles.

Ytterdør på tilbygget er værslitt.

### Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.

Overflatebehandlinger må påregnes.

---

## Trapp

### Oppsummering

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

### Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

### Anbefalte tiltak

Ventilering bør etableres.

---

## Våtrom: Hytte

### Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det opplyses om at det ikke er målt helt fram til sluk da den er under dusjkabinettet. Måling er foretatt fra dør til dusjkabinett. Det er målt ca 1 cm fall på 2 meter, noe som er for lite.

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres "bom" i gulvfliis (mangelfull heft mot underlag).

### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Det bør etableres vanntett sjikt i fra gulv og litt opp på vegg i hele rommet.

## Våtrom: Våtrom annek

### Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er plassert under dusjkabinett og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ukjent om det er brukt membran på gulvet.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Vegger vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt bruke et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sluk og membran må kontrolleres når det er mulig.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.

## Våtrom: Hytte

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er plassert under dusjkabinett og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er derfor ikke kontrollert om det er brukt membran.

Vegger på rommet er av treverk, og vil ikke tåle belastning av fritt vann.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Sluk og membran bør kontrolleres når det er mulig.

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales da overflater på vegger ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Hytten er påbygd, og undertegnede har ikke sett tegninger og/eller godkjenning på tilbygget. Eier har informert om at det er levert inn søknad om ferdigattest på tilbygget, og undertegnede har sett mailkorrespondanse mellom eier og Snåsa kommune som tyder på at dette går i orden.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**26.9.2024**

Rapportdato  
**4.10.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: Halgeir Sandberg

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? **Nei**

Undertegnede har ikke mottatt egenerklæring.

### Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: Tommy Berg  
Firma: Norconsult Norge AS  
Adresse: Kongens gate 27, 7713 Steinkjer

Telefon: 41301188  
Epost: tommy.berg@norconsult.com

Norconsult 

#### Om bygningsesakkyndig:

Takstfullmektig

#### Egne premisser:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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: Raudberglia 89, 7760 Snåsa

Kommunenr: 5041      Gårdsnr: 78      Bruksnr: 1      Festenr: 33  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 2013 - Tatt fra ferdigattest.  
Boligtype: Fritidsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsboligen er oppført på støpt betongdekke. Veggene er av håndlaftet tømmer. Saltakskonstruksjon tekket med torv. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Det er også oppført et annekst som er bygd på samme måte. Annekset er ikke ombefattet av tilstandsrapporten forøvrig ut over at badet er kontrollert. Det står som et eget punkt i rapporten.

## 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 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)
Hovedbygg	131	108	23	0	36
Anneks	26	0	26	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>157</b>	<b>108</b>	<b>49</b>	<b>0</b>	<b>36</b>

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	99	76	23	0	27
2. etasje	32	32	0	0	9
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>131</b>	<b>108</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>36</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	99	71	28	Entre, gang, bad, soverom, stue og kjøkken.	Teknisk rom, gang og garasje.
2. etasje	32	32	0	Loftstue og 2 soverom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>131</b>	<b>103</b>	<b>28</b>		

## Bygning: Anneks

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	26	0	26	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>26</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	26	18	8	Gang, bad og 2 soverom.	Bod
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>26</b>	<b>18</b>	<b>8</b>		

## Kommentar til arealberegning

Ut over nevnte areal er det også etablert en jordkjeller og en gapahuk på eiendommen. Arealet på disse er ikke målt.

Store deler av gårdsplass er belagt med steinheller, men kun steinbelagt område utenfor balkongdør er målt opp som TBA areal. Dette arealet er i tillegg å regne som ca da det er ujevne kanter.

Balkong i 2. etasje er medtatt som TBA areal.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-2</b>
Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.	
Taknedløp er avsluttet over bakken.	
Da det er støpt plate uten kjeller så vil dette ha lite betydning for boligen mtp fuktinntrenging.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales likevel på generelt grunnlag å etablere svakt fall på terrenget ut fra boligen.	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-IU</b>
Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.	

### 6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
<b>Oppsummering av støttemur</b>	<b>TG-1</b>

## 6.4 Balkong, terrasse, platting: 2. etasje

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Det er etablert en takoverbygd terrasse i 2. etasje.	
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
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	

## 6.5 Balkong, terrasse, platting: Platting av steinheller og betong.

Type	Annet
Det er etablert en markterrasse med steinheller og betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Det registreres noe skjevheter/ujevnheter på markterrassen/plattingen av skiferstein. Eier informerte om at steinheller er lagt ujevnt med hensikt for å få et mere naturlig/rustikt utseende.	

## 6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Innvendige fyllingsdører.	
Vinduer med 2-lags glass.	
Malt ytterdør.	
Terrassedører med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hytten er tilbygd med gang og garasje (ikke gjennomgang fra opprinnelig hytte). Dører i tilbygget er da nyere. Eier opplyste at tilbygget ble etablert i ca 2020.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karm, 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?	Ja
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Enkelte dører tar i karm/terskel og har behov for justering.	
Det er ikke etablert beslag over vannbord under vinduer. Enkelte vannbord er værslitte og bør overflatebehandles.	
Ytterdør på tilbygget er værslitt.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Justeringer/smøring anbefales.	
Overflatebehandlinger må påregnes.	

## 6.7 Yttervegger

Type fasade	Tømmer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hytten er påbygd etter byggeår.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei

**Oppsummering av yttervegger****TG-1**

Det registreres stedvis sprekker i tømmerveggene.

Det er ikke unormalt at tømmervegger sprekker opp noe. Det er viktig å sørge for best mulig overflatebehandling på veggene, samt i sprekkenes for å hindre fukt i å trekke inn i tømmeret.

**6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)**

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
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

**Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)****TG-3**

Det registreres et fuktmerke i gangen på tilbygget. Det måles fukt som tilsvarer fibermettet trevirke, så det er en lokal pågående lekkasje.

Nevnte forhold er svært begrenset, men er årsak til at TG-3 settes. Det er ikke registrert avvik ut over dette.

Punktet må ses i sammenheng med punkt om «Taktekking». Kostnadsoverslag er sammenlagt for begge punkter.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Lekkasjen må tettes og fuktskadet materiale skiftes ut.

**Utbedringskostnader****50 000 - 150 000****6.9 Renner og nedløp**

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Hytten er påbygd etter byggeår, så takrenner på tilbygget er nyere.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

**Oppsummering av renner og nedløp****TG-1**

## 6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
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>
Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.	

## 6.11 Taktekking

Type tekking	Torv
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hytten er opplyst tilbygd i ca 2020.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-3</b>
Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.  Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.  Det er registrert en lokal lekkasje i gang på tilbygget. Dette tyder på at tekkingen/undertaket ikke er tett. For videre omtale se punkt om «Loft» da disse må ses på i sammenheng. Kostnadsoverslag er sammenlagt på begge punkter.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Lekkasje må tettes og skadet materiale skiftes ut.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## 6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-0</b>

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Gulv i 1. etasje er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Det registreres små målbare skjevheter på opptil 13 mm, men tiltak anses ikke som nødvendig.	

## 6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Det er etablert en utvendig elementpipe.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
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
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-1</b>
Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken.	



## 6.15 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter og fronter med glass.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>

## 6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Hytten er påbygd, og undertegnede har ikke sett tegninger og/eller godkjenning på tilbygget. Eier har informert om at det er levert inn søknad om ferdigattest på tilbygget, og undertegnede har sett mailkorrespondanse mellom eier og Snåsa kommune som tyder på at dette går i orden.	
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
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.17 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
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
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

## 6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør er av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Undertegnede har ikke sett at kloakk er luftet over tak, det er ikke registrert durgventil, og det var ikke mulig å kontrollere vannstand i sluk ved nedspyling i toalettet da sluk er plassert under dusjkabinett. Lufting av kloakk bør undersøkes nærmere.	

## 6.19 Vannledninger

Type anlegg	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
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
Fordelerskap er plassert på teknisk rom.	

## 6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2017.	
Det ble etablert en elbil-lader i 2024.	
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**

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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.

**6.21 Vannbåren varme**

Type anlegg	Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
<b>Oppsummering av vannbåren varme</b>	<b>TG-1</b>

**6.22 Varmtvannsbereder**

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Byggeår (ikke synlig produksjonsår)	
Størrelse	
Ukjent	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

## 6.23 Ventilasjon

Type ventilering

Ingen ventilasjon

Det er etablert mekanisk avtrekk på badet. Ingen ventilering ut over muligheten til å åpne vinduer ellers.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilering bør etableres.

## 6.24 Våtrom: Hytte

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv, malt panel og malt tømmer på vegger.

Det opplyses om at overflater på vegger ikke vil tåle belastning av fritt vann.

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?

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**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det opplyses om at det ikke er målt helt fram til sluk da den er under dusjkabinettet. Måling er foretatt fra dør til dusjkabinett. Det er målt ca 1 cm fall på 2 meter, noe som er for lite.

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres "bom" i gulvfliis (mangelfull heft mot underlag).

**Anbefalte tiltak overflater**

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Det bør etableres vanntett sjikt i fra gulv og litt opp på vegg i hele rommet.

**Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Ja

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

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

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

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

Sluk er plassert under dusjkabinett og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er derfor ikke kontrollert om det er brukt membran.

Vegger på rommet er av treverk, og vil ikke tåle belastning av fritt vann.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Sluk og membran bør kontrolleres når det er mulig.

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales da overflater på vegger ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

**Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Det er etablert et dusjkabinett, et servantskap og et toalett.

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

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
<p>Det er ikke foretatt hulltaking da alle vegger utenom 1 er tømmervegger. Vegg som ikke er tømmervegg er dekket av garderobeskap.</p> <p>Det opplyses også om at rommet ikke utsettes for fritt vann da det er etablert dusjkabinett.</p> <p>Det er foretatt fuktsøk på rommet med kapasitiv fuktmåler uten at det ga utslag på fukt.</p>	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

## 6.25 Våtrom: Våtrom annek

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
<p>Flislagt gulv, malt panel og malt tømmer på vegger.</p> <p>Det opplyses om at vegger ikke vil tåle belastningen av fritt vann.</p> <p>Det opplyses om at panel på delingsvegg buler ut/delvis har løsnet. Dette skyldes at tømmeret har «satt seg - sunket sammen» og det har kommet press på panelet som har trykt det ut. Dette forholdet omtales ikke videre, men må utbedres (panelet kappes og festes). TG-2 settes på forholdet.</p>	
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?	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

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

#### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Ja

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?

Ja

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

Nei

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluk er plassert under dusjkabinett og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ukjent om det er brukt membran på gulvet.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Vegger vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt bruke et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sluk og membran må kontrolleres når det er mulig.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert en servant, klosett og et dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

### Ventilasjon



Type ventilering	Ingen ventilering
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-3</b>
Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innelima.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Ventilering av rommet bør etableres.	
<b>Utbedringskostnader ventilasjon</b>	<b>Under 10 000</b>

### Fuktmåling

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

<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang. Det opplyses om at dette ikke er mot dusjsone da den ikke er tilgjengelig.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

## 6.26 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Tilgjengelighet

Ikke relevant