

Meiåvegen 84 7380 ÅLEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Hytte

Byggeår: 1930

BRA: 77 m²

BRA-i: 77 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

2

TG-2

11

TG-3

9

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 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/32651>

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 TG3

Drenering

Oppsummering

Terrenget rundt hytta har naturtomt. Av kjent fuktsikring eller drenering er det kun lagt grunnmursplast rundt tilbygget fra 2001. Det foreligger ingen informasjon om eventuell drenering under bakken. Vurderingen er i hovedsak foretatt ut fra forhold som kan påvirke krypkjeller.

-Terrenget skråner til dels inn mot grunnmur på baksiden og på siden mot øst, samt at ventiler til krypkjeller ligger i samme høyde som bakken utvendig. Det er stor risiko for tilsig av overflatevann inn mot grunnmur og inn i krypkjeller. På vestsiden er det flatt eller dårlig fall, mens på fremsiden er det godt fall ut. -Grunnmursplasten på tilbygget vil ha begrenset eller dårlig funksjon så lenge det ikke er lagt noen fuktspærre på bakken innvendig i krypkjelleren. Innvendig er det registrert til dels høyt fuktnivå fra grunnen. Det er ingen utvendig fuktsikring på eldre deler av bygget, da dette ikke var vanlig praksis ved byggetidspunktet, og heller ikke vanlig ved denne typen fundamentering før i tiden. -Det bemerkes at det kun er adkomst til krypkjeller under tilbygget fra 2001. Resterende kryprom har uavklart situasjon.

TG 3 på grunn av delvis skrånende terreng inn mot bygget, og dermed maksimal risiko for tilsig av overflatevann.

TG 2 settes for forhold inne i synlige deler av krypkjeller.

Anbefalte tiltak

-Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra hytta. Eventuelt må andre drenerende tiltak vurderes. Kostnadsestimatet er satt for terrengjusteringer. -Vurder en fuktspærre på bakken i krypkjeller, i kombinasjon med terrengjusteringer utvendig for best mulig vilkår for uttørring i krypkjeller.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering

-Eldre deler av bygget er oppført over natursteinsmurer, og det er vanskelig å kontrollere eventuelle bevegelser i denne typen mur uten undersøkelser over lengre perioder.

-Grunnmur av betongstein fremstår uten skader/sprekker.

-Det er påvist skjevheter i bygningen som kan komme av setninger eller bevegelser i grunnen. Noe usikkert om skjevhetene kan komme av skader i bjelkelaget. Forholdet bør undersøkes nærmere.

TG 3 på grunn av større skjevheter i bygget, med mistanke om avvik i fundamentering/grunn.

Anbefalte tiltak

-Observasjoner må foretas over tid for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Kostnadsestimatet er kun satt for dette, og ikke for eventuelle tiltak.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Oppsummering

- Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i tilgjengelige kryprom. Grunnen vurderes å ha noe jordfukt, særlig under tilbygget fra 2001.
- Det blir registrert råteskader i stubbloftet i tilgjengelig krypkjeller under tilbygget fra 2001, og det er målt et høyt fuktnivå med maksimal risiko for råteskader. Fuktnivået tilsier at treverket har full fibermetning av vann. Råteskader i treverket kommer av fuktnivået i rommet, som kan være en virkning av manglende plast på bakken i kombinasjon med terrengfall mot bygget på oversiden.
- Fuktmåling i kjeller under stue viser et nivå hvor det er fare for skadeutvikling, men det blir ikke registrert synlige skader.
- Det vil være knyttet usikkerhet rundt mindre tilgjengelige deler av krypkjeller i bygningen. Disse har en uavklart situasjon.
- Natursteinsmur er oppført uten bindemiddel og vil ha naturlige lufteglipper. Siden det ikke kan kontrolleres innvendig store deler av bygget er det vanskelig å si om det er tilstrekkelig lufting eller ikke. Kledningen er til dels dekkende over grunnmuren, og dette vil derfor kunne begrense luftingen.
- Gulvene innvendig i hytta har skjevheter, men det er vanskelig å påvise om det er skader i krypkjeller eller bevegelser i grunnen som er årsaken til dette. Nærmere undersøkelser anbefales.
- Utvendig terreng skråner delvis inn mot krypkjeller. Dette gir maksimale forhold for tilsig av overflatevann mot grunnmur. Utvendige ventiler ligger i høyde med bakken og gir økt risiko for innsig av vann i krypkjeller.
- I rommet under stue er det også registrert avføring som kan komme fra en rev eller lignende.

TG 3 på grunn av råteskader i synlig stubbloft/bjelkelag under tilbygget fra 2001, samt delvis skrånende terreng imot grunnmur.

TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak

- Konstruksjonene må undersøkes nærmere, og sikres mot råte, sopp og skadedyr. Råteskadede konstruksjoner må utbedres eller skiftes. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som kan være utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Kostnadsestimatet er kun satt med tanke på utskifting av råteskadet stubbloft, men det er usikkert om det foreligger skader lenger inn i konstruksjonen, utover det som er synlig på utsiden. Ekstrakostnader kan ikke utelukkes etter nærmere undersøkelser i krypkjelleren.
- Det må etableres adkomst til resterende kryprom for å konkludere med tilstand på resterende konstruksjoner. Kostnader med tanke på terrengforhold er gjort rede for under punktet "Drenering".
- Aktuelle tiltak for å senke fuktnivå i krypkjeller kan være å etablere fuktsperre på bakken, i kombinasjon med fall på terreng ut fra bygget utvendig. I tillegg må det sørges for god ventilering.
- Det bør tettes åpninger hvor dyr kan komme inn. Pass på at det fremdeles er lufting inn i konstruksjonene.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

- Det er registrert råteskader i flere rekkverksbord.
- Gulvdekket har høy slitasjegrad. Flere bord er myke og har risiko for brudd, samt at enkelte bord allerede har bruddskader.
- Rekkverket er målt til 60 cm, og høyden til terreng er delvis mer enn 50 cm. Det stilles dermed krav til rekkverkshøyden.
- Avstand mellom gulvet og sideveis ut mot rekkverket er større enn 5 cm på langsiden.
- Trappen mangler håndløpere, og fremstår med høy slitasjegrad.

TG 3 er satt for råte i rekkverksbord og bruddskader/fare for brudd i flere bord.

TG 2 er satt for resterende forhold.

Anbefalte tiltak

- Med bakgrunn i kombinasjon av slitasjegrad og påviste skader er det satt utbedringskostnad for ny terrasse med rekkverk og trapp. Noe usikkert om bjelkelag bør skiftes, eller om det kan gjenbrukes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Oppsummering

-Ytterdøren er slitt, samt at det registreres råteskader i nedre del av dørblad og terskel. Pakning i samme dør vurderes å ha utettheter, som kan medføre kaldtrekk.

TG 3 på grunn av råteskader.

Anbefalte tiltak

-Døren er råteskadet og bør skiftes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Loft

(konstruksjonsoppbygging):

Åpne himlinger / loftsrom

Oppsummering

-Det er registrert fuktmerker i innvendig takpanel bak pipe i kjøkken. Ved nærmere inspeksjon ble det påvist råte i takpanel her. Kondensering over tid eller lekkasjer er en mulig årsak. Fuktmåling ved befaring viser ingen skadelig fukt, og det er dermed usikkert om det er pågående fuktproblemer. Uvisst om dette eksisterte før dagens tekking ble etablert.

-I taket over dusjen er det flekkvis noe misfarging i taktroen av usikker årsak. Noe usikkert om dette kommer av variasjoner i treverket eller fra dusjingen i rommet. Det siste virker usannsynlig på grunn av bruken av dusjen i hytta ikke vil generere mengder med fuktig luft.

-Det er noen fuktmerker i taket ved gjennomføring av pipa i stue. Andre merker/misfarging i taket i stua vurderes i hovedsak som variasjoner i treverket.

-Det er også noe overfladisk råte i en takås i stue. Dette opplyses å ha vært slik i mange år.

-Det bemerkes muselort mot loftsrommet i overgang mellom tilbyggene. Muselorten har også kommet bak plasten på veggene.

TG 3 på grunn av råte i takpanel bak pipe i kjøkken.

TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak

-Råte i takpanel bak pipe må utbedres. Noe usikker årsak til påvist råte, og det må derfor foretas nærmere undersøkelser. Kostnadsestimatet er kun satt for nærmere påvisning, og det utelukkes ikke at ekstrakostnader kan påløpe.

-Det anbefales nærmere undersøkelser av fuktmerker/misfarging i takflater og ved gjennomføringer innvendig.

-Råten i takåsen i stue vurderes ikke å utgjøre noen risiko i dag. Dette ligger overfladisk, og vurderes ikke å svekke takåsen.

-Mus kan gnage på treverk, isolasjon og ledninger, noe som kan føre til dårlig energieffektivitet, brannfare og vannskader. Det kan være hensiktsmessig med en nærmere gjennomgang av loftsrom, da det kan være vanskelig å påvise eventuelle skjulte feil. Tiltak vurderes deretter.

-Det anbefales å etablere en mer permanent løsning på loftsrommet i overgangen mellom tilbyggene. I dag er det kun stiftet opp noe plast her. En luke anbefales om det etableres kledning på veggen.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Taktekking

Oppsummering

-Det er stedvis råteskader i torvhaldsstokken. Råten er såpass omfattende at utskiftinger bør foretas, da dette kan medføre at torv raser ned om det blir brudd.

-Ved piper er det påvist fuktmerker i tak. På kjøkken er det påvist råte i taktro ved pipe. Ikke kjent om det er pågående lekkasjer. Det er vanskelig å se utførelse av tekking mot gjennomføringer i taket, da torven skjuler dette.

-Det er noe korrosjon i topp av pipehatten over stålpipe, men dette er ikke omfattende. Slik korrosjon er ikke unormalt på denne typen pipehatt.

TG 3 på grunn av skader i torvhaldsstokk.

TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak

-Det er satt kostnadsestimat for stedvise utskiftinger av skadet torvhaldsstokk.

-Nærmere undersøkelser ved gjennomføringer i taket anbefales med tanke på innvendige fuktmerker. Uvisst om dette eksisterte før dagens tekking ble etablert.

-Det kan vurderes vedlikehold av pipehatten.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er skjevhetsavvik på gulvene, og flere merkbare ujevnheter:

- Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik over 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Største høydeforskjell i stue er målt til totalt 47 mm, med enkelte lokale skjevheter. Måling i vindfang viser en total høydeforskjell på ca. 31 mm.
- Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på over 20 mm. Største lokale skjevhet innenfor 2 meters avstand i er målt i stue og er på 37 mm. Dette er fra døråpningen og inn mot peisen.
- Det er trapping og skjevhet i overgang mellom stue og kjøkken. Det registreres også trapping midt på kjøkkengulvet.
- Ved kontroll i kryprom er det registrert fukt i tilgjengelige gulvkonstruksjoner. Oppunder stubbegulv av tre i kryprom under tilbygget fra 2001 er det registrert råteskader. Ukjent omfang av skader, og ikke kjent om det er skader i krypkjeller eller bevegelser i bygget som årsak til påviste skjevheter i gulv.

TG 3 på grunn av totale høydeforskjeller over 30 mm og lokale forskjeller over 20 mm, samt råteskader i tilgjengelig stubbegulv i kryprom i tilbygg.

TG 2 settes for mindre og merkbare skjevheter/trapping på gulv.

Anbefalte tiltak

-Kostnadsestimatet er usikkert, siden det ikke er foretatt kontroll av alle kryprom på grunn av manglende adkomst, samt at det ikke er kjent tilstand på bjelkelag og isolasjon innenfor stubbegulvet. Nærmere undersøkelser må foretas med tanke på omfang av skader og eventuelle tiltak. Det kan ikke utelukkes at ekstrakostnader kan påløpe. Opprettinger må ses i sammenheng med utbedring av skader. Ved utbedringsarbeidet må konstruksjoner også sikres ytterligere mot fukt, sopp og råte.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

- Teglpipene har tildekte sider. Det er krav om 4 synlige sider på teglpiper.
- Sotluker på begge teglpipene er plassert for nære brennbart materiale på vegg. Avstandskravet er 30 cm.
- Det er ikke tilstrekkelig avstand ut fra pipa på ubrennbart materiale under sotluke i kjøkken. Avstandskravet er 30 cm.
- Det er for kort avstand mellom vedovn i gang og brennbart materiale på vegg. Avstandskravet er 30 cm.
- Brannmuren i gangen ved stålpipa har noen sprekker.
- Det registreres riss/bom i overflaten på pipemur i kjøkken. Bom betyr f. eks. at pussen har løsnet. Dette er mest synlig i nedre del av hjørnet ut mot rommet.

TG 3 på grunn av tildekte sider på teglpiper, samt kort avstand til brennbart materiale fra sotluker.

TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak

- Det kan foretas rehabilitering av pipeløp for å senke kravet til synlige sider på piper. Ved riktig rehabmetode kan kravet senkes til 2 synlige sider.
- Større avstand til brennbare materialer må lages.
- Sprekker i brannmur anbefales pusset for å påvise om det er pågående bevegelser.
- Riss og bom i puss i pipe på kjøkken anbefales undersøkt nærmere. Dette kan tyde på bevegelser i muren.
- Det kan med fordel etableres pipehatter på teglpipene for å hindre inndriv av nedbør.
- Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører: Vinduer med koblede glass, nyere kjøkkenvindu, samt innerdører

Oppsummering

- Det er sprukket glass i vindu i kjøkken, samt i det største soverommet.
- Vinduer med koblet glass har noen utettheter i pakninger, samt noen fukt-/kondensmerker i karmene innvendig. Utette pakninger kan føre til kaldtrekk.
- Døren mellom vindfang og gang tar i karm.
- Flere døråpninger har lav overhøyde. Ikke unormalt at eldre dører er lave, men dette kan føre til at personer skaller i karmen.
- Vinduene med koblet glass er til dels værslitte utvendig.

TG 2 settes på grunn av ovennevnte forhold.

Anbefalte tiltak

- Sprukkede glass bør skiftes.
- Det anbefales å utbedre utettheter i pakninger.
- Ubehandlede karmen innvendig, samt værslitte karmen utvendig har behov for vedlikehold.
- Dør som tar i karm anbefales justert.
- Det anbefales å etablere dører med tilstrekkelig høyde, der det i dag er lave dører.

Yttervegger

Oppsummering

- Oppunder veggkonstruksjon på stue, mot terrassen er det registrert råte i bunnstokker ved hjørnet. Dette oppstod i tiden før ny kledning ble montert. Noe usikkert omfang utover synlige råteskader ved terrasse. Selger opplyser at noen råteskadede bunnstokker ble fjernet ved renovering av yttervegger utvendig i 2017. Dermed vurderes det å være kontroll på råten som er registrert.
- Det er registrert en vertikal skjevhet på 1 av vegg hjørnene på stuen utvendig. Skjevheten er ikke omfattende, men den er merkbar ved visuell kontroll.
- Det er manglende musetetting mellom kledning og konstruksjon på det eldste tilbygget og på opprinnelig del. Tilbygget fra 2001 har dette etablert.
- Det registreres at kledningen stedvis går nært mot terrenget.
- 1 kledningsbord på tilbygget fra 2001 er løsnet fra veggen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Umiddelbare tiltak vurderes ikke nødvendig med tanke på påvist råte i bunnstokker ved hjørnet mot terrassen, men det anbefales å sikre konstruksjonen bedre mot videre skader.
- I dag er det ikke registrert svikt i tømmerveggene som følge av skjevhetene, men det gjøres oppmerksom på forholdet. Skjevheter i eldre konstruksjoner som dette er ikke unormalt. Opprettinger kan vurderes etter eget ønske.
- Musetetting oppunder kledning anbefales etablert. Det kan forsøkes å gjøre dette på eksisterende kledning, men sørg for at kledningen holdes luftet.

Renner og nedløp

Oppsummering

- Det mangler renner, nedløp og raftbeslag. Dette kan øke fuktbelastningen på takfot og yttervegg.

TG 2 på grunn av nevnte forhold.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales å etablere renner, nedløp og takfotbeslag for kontrollert avrenning av takvann.

Takkonstruksjon

Oppsummering

-Det er svanker/nedbøy i konstruksjonen i kjøkken og de 2 minste soverommene. Det er også registrert noen skjevheter/svai i utvendig konstruksjon, ned mot takfot. Skjevhetene kan komme av en kombinasjon av skjevheter i fundamenteringen, og eventuelle variasjoner mellom byggetrinnene av eldre dato.

-Det er også noe overfladisk råte i en takås i stue. Dette opplyses å ha vært slik i mange år.

-Det er vanskelig å påvise om lufting er ivaretatt. Eldste deler av bygget kan være oppført med kompakttak.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

-Råten i takåsen i stue vurderes ikke å utgjøre noen risiko i dag. Dette ligger overfladisk, og vurderes ikke å svekke takåsen.

Utstyr på tak

Oppsummering

-Det er ikke etablert noen takstige.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Ved byggeår var det ikke krav om takstige på fritidsboliger, men det kom krav om dette fra 2017. For å lukke avviket må forskriftsmessig takstige monteres.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Innredning med glatte og profilerte fronter. Benkeplater er med laminat og malt tre. Den ene benkeplaten har en nedfelt oppvaskkum i stål.

-Den eldste delen av innredningen har noen skader/slitasje utover normal slitasjegrad.

-Gulvet i kjøkkenet trapper i midten av rommet.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

-Utbedringer/utskiftinger anbefales av innredning med skader/slitasje. Det er godt synlig hva som er skadet.

-Utbedringer av gulv ses i sammenheng med det som er nevnt i "Etasjeskille/gulv på grunn". Oppretting av trapping må foretas for å lukke avviket.

Oppsummering av avtrekk

-Det er ikke avtrekk over stekesonen. Åpning av vinduer må påregnes ved koking/steking.

TG 2 som følge av manglende forsert avtrekk over stekesone.

Anbefalte tiltak avtrekk

-Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert. Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

Toalettrom: Bido

Oppsummering

Toalettrom med tregulv og panel på vegger. Panel over takås i himling. Utstyrt med naturlig avtrekk og bido med avtrekk over tak.

-Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

TG 2 selv om det tilfredsstiller kravet ved byggeåret.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering (dette er for ventilering av rommet, ikke toalettet).

Ventilasjon

Oppsummering

-Det største soverommet ventileres kun med åpning av vindu. Ingen unormale forhold registreres utover dette.

TG 2 som følge av påvist avvik ved ventilasjonsløsningen.

Anbefalte tiltak

-Klaffventil på yttervegg anbefales etablert i rom hvor dette mangler. Selv om det ikke er påvist skader eller andre avvik som følge av dagens løsning er det viktig å ha mulighet for å kunne ventilere uten å være avhengig av at vinduer åpnes, slik at man får en normal luftutskifting i rommet.

Øvrig: Vvs

Oppsummering

-Det er avvik i avløpsløsning fra servant i stellerom. Her er det ikke tilkoblet noe avløpsrør til servanten, og bruksvann ledes til en bøtte.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Det bør etableres avrenning ut til terreng fra servanten.

Øvrig: Dusjrom

Oppsummering

-Med bakgrunn i rommets manglende våtromsstandard er ikke kontrollpunkt for våtrom beskrevet.

-Det kreves forsiktig bruk av rommet på grunn av manglende tettesjikt, sluk og ellers manglende utstyr som vil være krav i et våtrom med dagens forskrift.

-Det er ikke blitt registrert synlige skader som følge av dusjing i rom uten våtromsstandard, men det bemerkes noen merker i himling av ukjent årsak.

TG 2 på grunn av manglende våtromsstandard i dusjrom.

Anbefalte tiltak

-Det fordres forsiktig bruk av rommet. For optimal bruk kreves en oppgradering av rommet til en tilfredsstillende våtromsstandard. Sørg for å tørke opp og lufte godt etter hver bruk.

-Undersøk merkene i himlingen nærmere. Ikke kjent hva disse kommer av. Kan ikke utelukkes at dette kun er variasjoner i treverket.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

- Det foreligger ikke ferdigattest på tilbygget fra 2001. Bygget er oppført etter 1998 og er byggemeldt. Ferdigattest bør dermed foreligge. Kommentar i kommunalpakke: "Vedlagt tegning er i tråd med byggetillatelse 03.08.2000"
- Det er ikke krav til ferdigattest på bygg oppført før 1998.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

- Deler av det største soverommet, og hele stellerrommet har ikke målbar høyde (høyde under 190 cm). Det samme gjelder hems over soverom og stellerom. Krav til takhøyde i rom for varig opphold er 2,2 meter, men rom kan ha lavere høyde i deler av rommet. Takhøyde i andre rom kan godkjennes ned til 2,0 meter.

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

- Brannslukker er eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.6.2025

Rapportdato
30.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: Statskog SF v/fester Lene Moan

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

-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.

-Det er manglende adkomst til flere kryprom under bygget. Disse er ikke inspisert.

-Tilleggsbygg slik som uthus er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

-Det er også en eldre bygning på eiendommen som har falt sammen. Bygget er ikke vurdert videre av den grunn. Det opplyses at det var ment å reise bygget på nytt denne sommeren, men det vil ikke bli gjort før salg.

Informasjon om boligen

Adresse: Meiåvegen 84, 7380 Ålen

Kommunenr: 5026 Gårdsnr: 300 Bruksnr: 1 Festenr: 128
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1930 - Tømmerstua som opplyses av selger å være fra rundt 1890, opplyses å være satt opp på tomten rundt 1930. Eksakt byggeår er ikke kjent.

Boligtype: Hytte

Generell beskrivelse av boligen:

Hytte oppført i én etasje over krypkjellere. Opprinnelig del er stua av tømmer fra ca. 1890 og reist på nåværende plassering i ca. 1930. Det ble oppført tilbygg i 1968 og i 2001. Grunnmur er av naturstein og betongstein. Veggkonstruksjoner er av tømmer og bindingsverk/tre. Fasader er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulv er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1968	Det eldste tilbygget som inneholder kjøkken og 2 soverom ble oppført. Kilde: Selger.	Nei
2001	Det nyeste tilbygget som inneholder bod, vindfang, soverom, toalett, gang, stellerom og dusj ble oppført. Kilde: matrikelrapport (tatt i bruk) / selger. Samme år ble taket tekket om på de eldre delene, og de pipene utbedret med nye beslag og fastmuring av løse steiner.	Nei
2017	Det ble revet utvendig panel, og lagt kledning og ny isolasjon utenpå opprinnelig del og det gamle tilbygget. Opplyst isolert med 15 cm isolasjon. Det ble skiftet noen råteskadede bunnstokker i samme omgang. Det ble skiftet flere vinduer. Kilde: Selger.	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. 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)
Hytte	77	77	0	0	19
Uthus	0	0	0	0	0
Totalt m²	77	77	0	0	19

Bygning: Hytte

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	77	77	0	0	19
Hems (over soverom og stellerom)	0	0	0	0	0
Totalt m²	77	77	0	0	19

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	81	77	4
Hems (over soverom og stellerom)	4	0	4
Totalt m²	85	77	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	77	73	4	BRA-i: Vindfang, gang, 3 soverom, stellerom/vask, toalett, dusjrom, kjøkken, stue.	BRA-i: Bod, kott.
Totalt m²	77	73	4		

Bygning: Uthus

Hovedareal

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

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	7	0	7
Totalt m²	7	0	7

Kommentar til arealberegning

- Hytte:
- Det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus. Eventuell rombeskrivelse defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.
 - Areal i stellerom og deler av soverom er ikke målbart pga. takhøyde under 190 cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal). Det samme gjelder hems over soverom og stellerom.
- Uthus:
- Arealet er ikke målbart pga. lav takhøyde. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) som gir GUA (Gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Skrånende terreng på baksiden inn mot hytta.



Oversiktsbilde i tilgjengelig krypkjeller.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? Nei

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ja

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

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ja

Oppsummering av drenering

TG-3

Terrengtet rundt hytta har naturtomt. Av kjent fuktsikring eller drenering er det kun lagt grunnmursplast rundt tilbygget fra 2001. Det foreligger ingen informasjon om eventuell drenering under bakken. Vurderingen er i hovedsak foretatt ut fra forhold som kan påvirke krypkjeller.

-Terrengtet skråner til dels inn mot grunnmur på baksiden og på siden mot øst, samt at ventiler til krypkjeller ligger i samme høyde som bakken utvendig. Det er stor risiko for tilsig av overflatevann inn mot grunnmur og inn i krypkjeller. På vestsiden er det flatt eller dårlig fall, mens på fremsiden er det godt fall ut.

-Grunnmursplasten på tilbygget vil ha begrenset eller dårlig funksjon så lenge det ikke er lagt noen fuktsperre på bakken innvendig i krypkjelleren. Innvendig er det registrert til dels høyt fuktnivå fra grunnen. Det er ingen utvendig fuktsikring på eldre deler av bygget, da dette ikke var vanlig praksis ved byggetidspunktet, og heller ikke vanlig ved denne typen fundamentering før i tiden.

-Det bemerkes at det kun er adkomst til krypkjeller under tilbygget fra 2001. Resterende kryprom har uavklart situasjon.

TG 3 på grunn av delvis skrånende terreng inn mot bygget, og dermed maksimal risiko for tilsig av overflatevann.

TG 2 settes for forhold inne i synlige deler av krypkjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra hytta. Eventuelt må andre drenerende tiltak vurderes. Kostnadsestimatet er satt for terrengjusteringer.

-Vurder en fuktsperre på bakken i krypkjeller, i kombinasjon med terrengjusteringer utvendig for best mulig vilkår for uttørring i krypkjeller.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.2 Grunnmur og fundament



Målinger innvendig viser større skjevheter.

Type Fundament/Grunnmur

Ringmur

Eldre deler av hytta er oppført over grunnmur av naturstein.
Tilbygget fra 2001 har grunnmur av betongstein.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

-Ifølge NGUs løsmassekart er det morenegrunn i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

-Eldre deler av bygget er oppført over natursteinsmurer, og det er vanskelig å kontrollere eventuelle bevegelser i denne typen mur uten undersøkelser over lengre perioder.
-Grunnmur av betongstein fremstår uten skader/sprekker.
-Det er påvist skjevheter i bygningen som kan komme av setninger eller bevegelser i grunnen. Noe usikkert om skjevhetene kan komme av skader i bjelkelaget. Forholdet bør undersøkes nærmere.

TG 3 på grunn av større skjevheter i bygget, med mistanke om avvik i fundamentering/grunn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Observasjoner må foretas over tid for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.
Kostnadsestimatet er kun satt for dette, og ikke for eventuelle tiltak.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.3 Kryp kjeller



Fuktmåling i kryprom under tilbygg fra 2001.



Beskrivelse

Det er krypkjellere under bygningen. Kryp kjeller i tilbygg fra 2001 har adkomst fra vindfanget. Det vurderes at denne er delt opp i flere rom, hvor kun det ene rommet har adkomst.
I hovedsak er det ikke etablert adkomst til krypkjeller under eldre deler av bygget, med unntak av et kjellerrom under deler av stue. Dette har adkomst gjennom dør i utvendig grunnmur.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Ja

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Ja

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

31,5

- Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i tilgjengelige kryprom. Grunnen vurderes å ha noe jordfukt, særlig under tilbygget fra 2001.
- Det blir registrert råteskader i stubbloftet i tilgjengelig krypkjeller under tilbygget fra 2001, og det er målt et høyt fuktnivå med maksimal risiko for råteskader. Fuktnivået tilsier at treverket har full fibermetning av vann. Råteskader i treverket kommer av fuktnivået i rommet, som kan være en virkning av manglende plast på bakken i kombinasjon med terrengfall mot bygget på oversiden.
- Fuktmåling i kjeller under stue viser et nivå hvor det er fare for skadeutvikling, men det blir ikke registrert synlige skader.
- Det vil være knyttet usikkerhet rundt mindre tilgjengelige deler av krypkjeller i bygningen. Disse har en uavklart situasjon.
- Natursteinsmurer er oppført uten bindemiddel og vil ha naturlige lufteglipper. Siden det ikke kan kontrolleres innvendig store deler av bygget er det vanskelig å si om det er tilstrekkelig lufting eller ikke. Kledningen er til dels dekkende over grunnmuren, og dette vil derfor kunne begrense luftingen.
- Gulvene innvendig i hytta har skjevheter, men det er vanskelig å påvise om det er skader i krypkjeller eller bevegelser i grunnen som er årsaken til dette. Nærmere undersøkelser anbefales.
- Utvendig terreng skråner delvis inn mot krypkjeller. Dette gir maksimale forhold for tilsig av overflatevann mot grunnmur. Utvendige ventiler ligger i høyde med bakken og gir økt risiko for innsig av vann i krypkjeller.
- I rommet under stue er det også registrert avføring som kan komme fra en rev eller lignende.

TG 3 på grunn av råteskader i synlig stubbloft/bjelkelag under tilbygget fra 2001, samt delvis skrånende terreng imot grunnmur.

TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Konstruksjonene må undersøkes nærmere, og sikres mot råte, sopp og skadedyr. Råteskadede konstruksjoner må utbedres eller skiftes. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som kan være utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Kostnadsestimatet er kun satt med tanke på utskifting av råteskadet stubbloft, men det er usikkert om det foreligger skader lenger inn i konstruksjonen, utover det som er synlig på utsiden. Ekstrakostnader kan ikke utelukkes etter nærmere undersøkelser i krypkjelleren.
- Det må etableres adkomst til resterende kryprom for å konkludere med tilstand på resterende konstruksjoner. Kostnader med tanke på terrengforhold er gjort rede for under punktet "Drenering".
- Aktuelle tiltak for å senke fuktnivå i krypkjeller kan være å etablere fuktsperre på bakken, i kombinasjon med fall på terreng ut fra bygget utvendig. I tillegg må det sørges for god ventilering.
- Det bør tettes åpninger hvor dyr kan komme inn. Pass på at det fremdeles er lufting inn i konstruksjonene.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.4 Balkong, terrasse, platting



Råte i rekkverksbord.

Type	Terrasse
Det er etablert en terrasse ved inngangspartiet. Terrassen er oppført i impregneret trevirke over fundament av impregnerte tresviller. Rekkverk er av behandlet tre, og det er trapp av impregneret tre ned til terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Oppført i 2001 ifølge selger.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja



Slitasje i trapp.



Oversiktsbilde. Man ser tydelig værslitasje i dekket.

Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?

Ja

Er balkong / terrassen tettet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

- Det er registrert råteskader i flere rekkverksbord.
- Gulvdekket har høy slitasjegrad. Flere bord er myke og har risiko for brudd, samt at enkelte bord allerede har bruddskader.
- Rekkverket er målt til 60 cm, og høyden til terreng er delvis mer enn 50 cm. Det stilles dermed krav til rekkverkshøyden.
- Avstand mellom gulvet og sideveis ut mot rekkverket er større enn 5 cm på langsiden.
- Trappen mangler håndløpere, og fremstår med høy slitasjegrad.

TG 3 er satt for råte i rekkverksbord og bruddskader/fare for brudd i flere bord.

TG 2 er satt for resterende forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Med bakgrunn i kombinasjon av slitasjegrad og påviste skader er det satt utbedringskostnad for ny terrasse med rekkverk og trapp. Noe usikkert om bjelkelag bør skiftes, eller om det kan gjenbrukes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.5 Vinduer og dører: Vinduer med koblete glass, nyere kjøkkenvindu, samt innerdører



Sprekk i glass i kjøkkenvindu.

Beskrivelse

- Malte/ubehandlede vindu med koblet glass, og malt vindu med 2-lags glass i kjøkken.
- Innvendig er det fyllingsdører i tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

- Det er nyere vindu i kjøkken. Vinduet har glass datert 2016, og opplyst montert i 2017.
- Vinduer i tilbygg fra 2001 er fra respektive oppføringsår.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

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?

Nei



Fuktmerker i karm og utett pakning.

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

- Det er sprukket glass i vindu i kjøkken, samt i det største soverommet.
- Vinduer med koblet glass har noen utettheter i pakninger, samt noen fukt-/kondensmerker i karmene innvendig. Utette pakninger kan føre til kaldtrekk.
- Døren mellom vindfang og gang tar i karm.
- Flere døråpninger har lav overhøyde. Ikke unormalt at eldre dører er lave, men dette kan føre til at personer skaller i karmen.
- Vinduene med koblet glass er til dels værslitte utvendig.

TG 2 settes på grunn av ovennevnte forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Sprukne glass bør skiftes.
- Det anbefales å utbedre utettheter i pakninger.
- Ubehandlete karmen innvendig, samt værslitte karmen utvendig har behov for vedlikehold.
- Dør som tar i karm anbefales justert.
- Det anbefales å etablere dører med tilstrekkelig høyde, der det i dag er lave dører.

6.6 Vinduer og dører: Ytterdør



Råte i terskel.



Råte i dørblad.

Beskrivelse

- Malt/ubehandlet ytterdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

- Døren er fra 1990 ifølge selger.

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?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

- Ytterdøren er slitt, samt at det registreres råteskader i nedre del av dørblad og terskel. Pakning i samme dør vurderes å ha utettheter, som kan medføre kaldtrekk.

TG 3 på grunn av råteskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Døren er råteskadet og bør skiftes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.7 Vinduer og dører: Nyere vindu med isolerglass

Beskrivelse	
-Malte vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det er flere nyere vindu med isolerglass. Vinduene har glass datert 2016, og opplyst montert i 2017.	
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
-Karmen i nyere vindu fremstår i god stand. -Bemerk at kjøkkenvinduet er vurdert i annet punkt, da dette har sprekker i glass.	

6.8 Yttervegger



Tydelig råte i tømmeret oppunder kledning ved terrasse.



Manglende musetetting mellom kledning og vegg.

Type fasade	Stående kledning
Opprinnelig del er stuen, som er oppført i tømmer. Fasader er kledd med stående panel. Tømmeret er opplyst å være fra rundt 1890, og bygget ble reist rundt 1930 på nåværende plassering. Veggkonstruksjon er av tre i ukjent utførelse på tilbygget fra 1968. Tilbygget fra 2001 er oppført i bindingsverk. Fasader er kledd med stående panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kjente arbeider: -1968: Det eldste tilbygget som inneholder kjøkken og 2 soverom ble oppført. Kilde: Selger. -2001: Det nyeste tilbygget som inneholder bod, vindfang, soverom, toalett, gang, stellerom og dusj ble oppført i 2001. Kilde: Matrikkelrapport og selger. -2017: Gammel panel og isolasjon i opprinnelig del og det eldste tilbygget ble fjernet. Det ble skiftet ut noen råteskadede bunnstokker. Opplyst å være isolert på nytt med 15 cm mineralull, ny vindsperre og ny kledning. Kilde: Selger.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

-Oppunder veggkonstruksjon på stue, mot terrassen er det registrert råte i bunnstokker ved hjørnet. Dette oppstod i tiden før ny kledning ble montert. Noe usikkert omfang utover synlige råteskader ved terrasse. Selger opplyser at noen råteskadede bunnstokker ble fjernet ved renovering av yttervegger utvendig i 2017. Dermed vurderes det å være kontroll på råten som er registrert.

-Det er registrert en vertikal skjevhet på 1 av veggghjørnene på stuen utvendig. Skjevheten er ikke omfattende, men den er merkbar ved visuell kontroll.

-Det er manglende musetetting mellom kledning og konstruksjon på det eldste tilbygget og på opprinnelig del. Tilbygget fra 2001 har dette etablert.

-Det registreres at kledningen stedvis går nært mot terrenget.

-I kledningsbord på tilbygget fra 2001 er løsnet fra veggen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Umiddelbare tiltak vurderes ikke nødvendig med tanke på påvist råte i bunnstokker ved hjørnet mot terrassen, men det anbefales å sikre konstruksjonen bedre mot videre skader.

-I dag er det ikke registrert svikt i tømmerveggene som følge av skjevhetene, men det gjøres oppmerksom på forholdet. Skjevheter i eldre konstruksjoner som dette er ikke unormalt. Opprettinger kan vurderes etter eget ønske.

-Musetetting oppunder kledning anbefales etablert. Det kan forsøkes å gjøre dette på eksisterende kledning, men sørg for at kledningen holdes luftet.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging): Åpne himlinger / loftsrom



Skadet takpanel ved pipe.



Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Innvendig er det åpne skråhimlinger. Konstruksjonen er oppført med langsgående åser av rundtømmer og firkantede «bokser» av tre. Taktro er av trepanel. I overgang mellom tilbygg fra 2001 og kjøkkenet er det et loftsrom som er tilgjengelig fra boden.	
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?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Ikke påvist skadelig fukt etter måling ved befarings.



Muselort.

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-3

- Det er registrert fuktmerker i innvendig takpanel bak pipe i kjøkken. Ved nærmere inspeksjon ble det påvist råte i takpanel her. Kondensering over tid eller lekkasjer er en mulig årsak. Fuktmåling ved befarings viser ingen skadelig fukt, og det er dermed usikkert om det er pågående fuktproblemer. Uvisst om dette eksisterte før dagens tekking ble etablert.
- I taket over dusjen er det flekkvis noe misfarging i taktroen av usikker årsak. Noe usikkert om dette kommer av variasjoner i treverket eller fra dusjingen i rommet. Det siste virker usannsynlig på grunn av bruken av dusjen i hytta ikke vil generere mengder med fuktig luft.
- Det er noen fuktmerker i taket ved gjennomføring av pipa i stue. Andre merker/misfarging i taket i stua vurderes i hovedsak som variasjoner i treverket.
- Det er også noe overfladisk råte i en takås i stue. Dette opplyses å ha vært slik i mange år.
- Det bemerkes muselort mot loftsrommet i overgang mellom tilbyggene. Muselorten har også kommet bak plasten på veggene.

TG 3 på grunn av råte i takpanel bak pipe i kjøkken.

TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Råte i takpanel bak pipe må utbedres. Noe usikker årsak til påvist råte, og det må derfor foretas nærmere undersøkelser. Kostnadsestimatet er kun satt for nærmere påvisning, og det utelukkes ikke at ekstrakostnader kan påløpe.
- Det anbefales nærmere undersøkelser av fuktmerker/misfarging i takflater og ved gjennomføringer innvendig.
- Råten i takåsen i stue vurderes ikke å utgjøre noen risiko i dag. Dette ligger overfladisk, og vurderes ikke å svekke takåsen.
- Mus kan gnage på treverk, isolasjon og ledninger, noe som kan føre til dårlig energieffektivitet, brannfare og vannskader. Det kan være hensiktsmessig med en nærmere gjennomgang av loftsrom, da det kan være vanskelig å påvise eventuelle skjulte feil. Tiltak vurderes deretter.
- Det anbefales å etablere en mer permanent løsning på loftsrommet i overgangen mellom tilbyggene. I dag er det kun stiftet opp noe plast her. En luke anbefales om det etableres kledning på veggen.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.10 Renner og nedløp

Type

Annet

Det er ikke etablert renner eller nedløp.

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 mangler renner, nedløp og raftbeslag. Dette kan øke fuktbelastningen på takfot og yttervegg.
- TG 2 på grunn av nevnte forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det anbefales å etablere renner, nedløp og takfotbeslag for kontrollert avrenning av takvann.

6.11 Takkonstruksjon



Tydelig svai i taket.

Takkonstruksjon

Saltak

Konstruksjonen er oppført med langsgående åser av rundtømmer og firkantede «bokser» av tre. Taktro er av trepanel. Konstruksjonen vurderes oppført som et kompakttak, uten krav til lufting.

Inspisert fra

På tak

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Ja

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

-Det er svanker/nedbøy i konstruksjonen i kjøkken og de 2 minste soverommene. Det er også registrert noen skjevheter/svai i utvendig konstruksjon, ned mot takfot. Skjevhetene kan komme av en kombinasjon av skjevheter i fundamenteringen, og eventuelle variasjoner mellom byggetrinnene av eldre dato.

-Det er også noe overfladisk råte i en takås i stue. Dette opplyses å ha vært slik i mange år.

-Det er vanskelig å påvise om lufting er ivaretatt. Eldste deler av bygget kan være oppført med kompakttak.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

-Råten i takåsen i stue vurderes ikke å utgjøre noen risiko i dag. Dette ligger overfladisk, og vurderes ikke å svekke takåsen.

6.12 Takteking



Råte i torvhaldsstokk.

Type teking

Torv

Tekking av torv over papp og torvplast.

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Takene ble tekket om i forbindelse med oppføring av det nyeste tilbygget i 2001. Kilde: Selger.

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?

Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av taktekking**TG-3**

- Det er stedvis råteskader i torvhaldsstokken. Råten er såpass omfattende at utskiftninger bør foretas, da dette kan medføre at torv raser ned om det blir brudd.
- Ved piper er det påvist fuktmerker i tak. På kjøkken er det påvist råte i taktro ved pipe. Ikke kjent om det er pågående lekkasjer. Det er vanskelig å se utførelse av tekking mot gjennomføringer i taket, da torven skjuler dette.
- Det er noe korrosjon i topp av pipehatten over stålpipe, men dette er ikke omfattende. Slik korrosjon er ikke unormalt på denne typen pipehatt.

TG 3 på grunn av skader i torvhaldsstokk.
TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det er satt kostnadsestimat for stedvise utskiftninger av skadet torvhaldsstokk.
- Nærmere undersøkelser ved gjennomføringer i taket anbefales med tanke på innvendige fuktmerker. Uvisst om dette eksisterte før dagens tekking ble etablert.
- Det kan vurderes vedlikehold av pipehatten.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.13 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?

Ja

Oppsummering av utstyr på tak**TG-2**

- Det er ikke etablert noen takstige.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Ved byggeår var det ikke krav om takstige på fritidsboliger, men det kom krav om dette fra 2017. For å lukke avviket må forskriftsmessig takstige monteres.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn



Råte i stubbegulv i kryprom under vindfang.

Type

Trebjelkelag

Gulvene er av trebjelkelag. Det ble målt med laser i stue og vindfang.

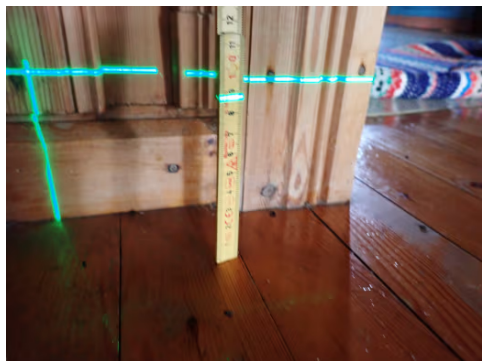
- Største høydeforskjell i stue er målt til totalt 47 mm, med enkelte lokale skjevheter. Største lokale skjevhet innenfor 2 meters avstand i rommet er målt til 37 mm. Dette er fra døråpningen og inn mot peisen. Måling i vindfang i tilbygg viser en total høydeforskjell på ca. 31 mm.

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

Ja



Fuktmåling i treverk i kryprom.



Referansenivå laser = 4 cm. Viser avvik på ca. 47 mm i stue.

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Det er skjevhetsavvik på gulvene, og flere merkbare ujevnheter:

-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik over 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Største høydeforskjell i stue er målt til totalt 47 mm, med enkelte lokale skjevheter. Måling i vindfang viser en total høydeforskjell på ca. 31 mm.

-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på over 20 mm. Største lokale skjevhet innenfor 2 meters avstand i er målt i stue og er på 37 mm. Dette er fra døråpningen og inn mot peisen.

-Det er trapping og skjevhet i overgang mellom stue og kjøkken. Det registreres også trapping midt på kjøkkengulvet.

-Ved kontroll i kryprom er det registrert fukt i tilgjengelige gulvkonstruksjoner. Oppunder stubbegulv av tre i kryprom under tilbygget fra 2001 er det registrert råteskader. Ukjent omfang av skader, og ikke kjent om det er skader i krypkjeller eller bevegelser i bygget som årsak til påviste skjevheter i gulv.

TG 3 på grunn av totale høydeforskjeller over 30 mm og lokale forskjeller over 20 mm, samt råteskader i tilgjengelig stubbegulv i kryprom i tilbygg.

TG 2 settes for mindre og merkbare skjevheter/trapping på gulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Kostnadsestimatet er usikkert, siden det ikke er foretatt kontroll av alle kryprom på grunn av manglende adkomst, samt at det ikke er kjent tilstand på bjelkelag og isolasjon innenfor stubbegulvet. Nærmere undersøkelser må foretas med tanke på omfang av skader og eventuelle tiltak. Det kan ikke utelukkes at ekstrakostnader kan påløpe. Opprettinger må ses i sammenheng med utbedring av skader. Ved utbedringsarbeidet må konstruksjoner også sikres ytterligere mot fukt, sopp og råte.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.15 Ildsted/Skorstein



Avstand til sotluke.



Sprekk i brannmur i gang.

Type pipe

Tegl, Stål

Det er eldre teglpiper i stue og kjøkken, og sotluker i respektive rom. I gang i tilbygg er det stålpiper fra 2001.

De eldre pipene ble utbedret i 2001. Løse stein ble murt fast og nye beslag montert.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn, Åpen peis

Det er vedovner i kjøkken og gang, mens det er åpen peis i stue.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?

Ja

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

Ja

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Ja

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

Nei



Avstand fra vedovn til brennbart materiale.

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-3

- Teglpipene har tildekte sider. Det er krav om 4 synlige sider på teglpiper.
- Sotluker på begge teglpipene er plassert for nære brennbart materiale på vegg. Avstandskravet er 30 cm.
- Det er ikke tilstrekkelig avstand ut fra pipa på ubrennbart materiale under sotluke i kjøkken. Avstandskravet er 30 cm.
- Det er for kort avstand mellom vedovn i gang og brennbart materiale på vegg. Avstandskravet er 30 cm.
- Brannmuren i gangen ved stålpipa har noen sprekker.
- Det registreres riss/bom i overflaten på pipemur i kjøkken. Bom betyr f. eks. at pussen har løsnet. Dette er mest synlig i nedre del av hjørnet ut mot rommet.

TG 3 på grunn av tildekte sider på teglpiper, samt kort avstand til brennbart materiale fra sotluker. TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det kan foretas rehabilitering av pipeløp for å senke kravet til synlige sider på piper. Ved riktig rehabmetode kan kravet senkes til 2 synlige sider.
- Større avstand til brennbare materialer må lages.
- Sprekker i brannmur anbefales pusset for å påvise om det er pågående bevegelser.
- Riss og bom i puss i pipe på kjøkken anbefales undersøkt nærmere. Dette kan tyde på bevegelser i muren.
- Det kan med fordel etableres pipehatter på teglpipene for å hindre inndriv av nedbør.
- Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.16 Kjøkken



Skader i innredning.

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Innredning med glatte og profilerte fronter. Benkeplater er med laminat og malt tre. Den ene benkeplaten har en nedfelt oppvaskkum i stål.

- Den eldste delen av innredningen har noen skader/slitasje utover normal slitasjegrad.
- Gulvet i kjøkkenet trapper i midten av rommet.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

- Utbedringer/utskiftninger anbefales av innredning med skader/slitasje. Det er godt synlig hva som er skadet.
- Utbedringer av gulv ses i sammenheng med det som er nevnt i "Etasjeskille/gulv på grunn". Oppretting av trapping må foretas for å lukke avviket.



Slitasje i benk.

Avtrekk

Type avtrekk Naturlig

Det er kun ventilering med åpning av vinduer i rommet.

-Det er ikke avtrekk over stekesonen. Åpning av vinduer må påregnes ved koking/steking.

TG 2 som følge av manglende forsert avtrekk over stekesone.

Anbefalte tiltak avtrekk

-Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert. Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Hytte:

-Det foreligger kun tegninger av tilbygget fra 2001, og det er kun denne delen som er vurdert.

Konsekvensen av eventuelle ulovligheter på eldre deler er derved ikke vurdert.

-Tegningen stemmer med dagens bruk av tilbygget. Fasadetegningene viser kun 2 av fasadene, men det er ikke registrert avvik ved disse.

-Ikke fremlagt noen søknad om endring på fasader vedrørende renovering av vegger utvendig i 2017. Utlekking/påisolering endrer vanligvis byggets karakter og kan være søknadspliktig.

Uthus:

-Det foreligger ingen tegninger.

-Det nedraste bygget på nedsiden er ikke vurdert videre med tanke på lovlighet. Det opplyses at det var ment å reise bygget på nytt denne sommeren, men det vil ikke bli gjort før salg.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

-Det foreligger ikke ferdigattest på tilbygget fra 2001. Bygget er oppført etter 1998 og er byggemeldt. Ferdigattest bør dermed foreligge. Kommentar i kommunalpakke: "Vedlagt tegning er i tråd med byggetillatelse 03.08.2000"

-Det er ikke krav til ferdigattest på bygg oppført før 1998.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Ja

-Deler av det største soverommet, og hele stellerrommet har ikke målbar høyde (høyde under 190 cm). Det samme gjelder hems over soverom og stellerom. Krav til takhøyde i rom for varig opphold er 2,2 meter, men rom kan ha lavere høyde i deler av rommet. Takhøyde i andre rom kan godkjennes ned til 2,0 meter.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

-Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukningsapparat.

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Ja

-Brannslukker er eldre enn 10 år.

6.18 Toalettrom: Bido

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Naturlig avtrekk fra spalteventil i vindu. Bidoen har lufterør over tak.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Toalettrom med tregulv og panel på vegger. Panel over takås i himling. Utstyrt med naturlig avtrekk og bido med avtrekk over tak. -Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. TG 2 selv om det tilfredsstiller kravet ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering (dette er for ventilering av rommet, ikke toalettet).	

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
-Det største soverommet ventileres kun med åpning av vindu. Ingen unormale forhold registreres utover dette. TG 2 som følge av påvist avvik ved ventilasjonsløsningen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Klaffventil på yttervegg anbefales etablert i rom hvor dette mangler. Selv om det ikke er påvist skader eller andre avvik som følge av dagens løsning er det viktig å ha mulighet for å kunne ventilere uten å være avhengig av at vinduer åpnes, slik at man får en normal luftutskifting i rommet.	

6.20 Øvrig: Vvs



Beskrivelse

Det er ikke innlagt vann eller kloakk. Avløp fra bruksvann innvendig ledes i plastrør ut til terreng. Vann kan hentes fra en vannpost i nærheten av hytta ifølge selger.

Oppsummering av øvrig

TG-2

-Det er avvik i avløpsløsning fra servant i stellerom. Her er det ikke tilkoblet noe avløpsrør til servanten, og bruksvann ledes til en bøtte.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det bør etableres avrenning ut til terreng fra servanten.

6.21 Øvrig: Dusjrom



Beskrivelse

Dusjrom med tregulv og panel på vegger. I himling er det panel. Utstyrt med dusjkabinett og pumpe tilknyttet batteri. Det er ikke innlagt vann, og det er enkel avløpsløsning med plastrør ført ut til terreng. Avtrekk foregår med åpning av vindu i gang.

Oppsummering av øvrig

TG-2

-Med bakgrunn i rommets manglende våtromsstandard er ikke kontrollpunkt for våtrom beskrevet.
-Det kreves forsiktig bruk av rommet på grunn av manglende tettesjikt, sluk og ellers manglende utstyr som vil være krav i et våtrom med dagens forskrift.
-Det er ikke blitt registrert synlige skader som følge av dusjing i rom uten våtromsstandard, men det bemerkes noen merker i himling av ukjent årsak.

TG 2 på grunn av manglende våtromsstandard i dusjrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det fordres forsiktig bruk av rommet. For optimal bruk kreves en oppgradering av rommet til en tilfredsstillende våtromsstandard. Sørg for å tørke opp og lufte godt etter hver bruk.
-Undersøk merkene i himlingen nærmere. Ikke kjent hva disse kommer av. Kan ikke utelukkes at dette kun er variasjoner i treverket.

Oversiktsbilde.



Merker i himling.

6.22 Øvrig: Elektrisk (ikke innlagt strøm)

Beskrivelse

Det er et enkelt elektrisk anlegg lagt åpent og tilknyttet 12-volts batteri. Opplyses om mulighet for å bruke aggregat med tanke på strømmen i stue og kjøkken, da det er trekt kabel inn til uthuset.

Oppsummering av øvrig

TG-1

-Det registreres ingen vesentlige avvik.

6.23 Øvrig: Uthus

Beskrivelse

Uthus oppført i én etasje. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har pulttaksform og er tekket med papp. Gulvet er av trebjelkelag. Vindu med enkelt glass.

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Elektrisk

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant