

Fagerliveien 16 7882 NORDLI

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1996

BRA: 59 m²

BRA-i: 59 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

9

TG-2

14

TG-3

2

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, 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/24193>

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

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Det registreres små utettheter i opprett på gulvbelegget mot innvendige hjørner.

Sår/hull etter tidligere oppheng ol. i våtromsplater øker faren for lekkasjer/fuktskader.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Avvik må lukkes.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

Anbefalte tiltak

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres lokale skjevheter i konstruksjonen.

Rekkverket blir målt til 75 cm, er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Vinduer og dører

Oppsummering

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet på kobla vinduer.

Det er værslitte karmen og utettheter i kobla vinduer og ytterdør i tre til vindfang.

Anbefalte tiltak

Påkostninger, ideelt utskiftinger av vinduer fra byggeår, ytterdør er påregnelig.

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Utvendig fasade bør overflatebehandles.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er tegn til aktivitet etter mus på loftet.

Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert/eksisterer ikke.

Anbefalte tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser vedr. tegn til aktivitet etter mus.

Lufting/ventilering må etableres/ forbreddes ved raft.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres ingen synlige skader på takrenner og nedløp.

Det gjøres oppmerksom på at det er ikke er montert beslag i overgangen mellom tak og takrenner (spillblikk).

Anbefalte tiltak

Spillblikk bør ettermonteres.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres kun mindre skjevheter i konstruksjonen over balkong og inngangspartiet.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Det anmerkes at en tresøyle under uttrekt tak over balkong ikke er forankret / festet til fundament på en forsvarlig måte.

Tresøyle under uttrekt tak ved inngangspartiet er provisorisk montert.

Anbefalte tiltak

Avvik vedr. fundament / tresøyler må utbedres.

Taktekking

Oppsummering

Det er benyttet presenning som undertak. Materialet er ikke egnet/har lav holdbarhet.

Metallplater med underlagspapp og lekter har trolig passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokale avvik innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Avløpsrør

Oppsummering

Deler av anlegget har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

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

Vannledninger

Oppsummering

Deler av anlegget har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

Anbefalte tiltak

Avrenning fra vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Det er ikke fall til sluk/gulvet er flatt. Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det registreres enkelte sår / hull i våtromsplater etter tidligere oppheng ol.

Våtromsplater er montert uten sokkellist på vegg mot stue. Platene er løs / ikke festet på en forsvarlig måte over gulv.

Anbefalte tiltak overflater

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Servantskapet er skjevt montert.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Avvik bør lukkes.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Bod ved inngangsparti er nevnt som soverom.

Et soverom (uinnredet) er omtalt som bod.

Det største soverommet er slått sammen med tilliggende rom / soverom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.10.2024

Rapportdato
4.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: Leif Aarnes Sunde

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Frode Kvaløsæter
Firma: Takst-Forum Trøndelag
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Telefon: 92208459
Epost: frode.kvaloseter@tft.no



Om bygnings sakkyndig:
Byggmester/takstmann

Informasjon om boligen

Adresse: Fagerliveien 16, 7882 Nordli

Kommunenr: 5042 Gårdsnr: 6 Bruksnr: 87 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1996 - Matrikkelrapport

Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i én etasje. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk og er kledd med villmarkspanel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Uthus 1 er anlagt på grunnen. Veggkonstruksjoner i tre kledd med stående villmarkspanel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater.

Uthus 2 har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjoner i tre kledd med stående villmarkspanel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater.

Tilleggsbygningene er ikke vurdert eller omtalt nærmere i underliggende punkter i rapporten.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	Montert ny vedovn og stålpipeline.	Nei
2024	Montert ny kjøkkeninnredning.	Nei
2024	Montert luft til luft varmepumpe.	Nei
2024	Montert nytt sikringsskap og nytt skjultanlegg på stue / kjøkken.	Ja
2024	Montert nye vinduer og balkongdør på stue / kjøkken.	Ja
2024	Etterisolert, montert nytt innvendig panel på stue og kjøkken.	Ja
2024	Lagt frem strøm, vann og avløpsledning til søkt / tiltenkt garasje.	Nei
2024	Det er montert støpte pilarer til søkt ombygging av fritidsboligen.	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 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	59	59	0	0	37
Uthus 1	11	0	11	0	0
Uthus 2	8	0	8	0	0
Totalt m²	78	59	19	0	37

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	59	59	0	0	37
Totalt m²	59	59	0	0	37

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	60	59	1
Totalt m²	60	59	1

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	59	56	3	Vindfang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad/wc.	1 bod.
Totalt m²	59	56	3		

Bygning: Uthus 1

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	11	0	11	0	0
Totalt m²	11	0	11	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	11	0	11		Lagerrom.
Totalt m²	11	0	11		

Bygning: Uthus 2

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	8	0	8	0	0
Totalt m²	8	0	8	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	8	0	8		Lagerrom.
Totalt m²	8	0	8		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Bygningen er oppført på pilarer i betong og elementblokker.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
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?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres lokale skjevheter i konstruksjonen.	
Rekkverket blir målt til 75 cm, er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer på stue og kjøkken har 2-lags glass. Resterende vinduer har koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer på stue og kjøkken i tillegg til balkongdør ble skiftet i 2024.	
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-2
Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet på kobla vinduer.	
Det er værslitte karmen og utettheter i kobla vinduer og ytterdør i tre til vindfang.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påkostninger, ideelt utskiftninger av vinduer fra byggeår, ytterdør er påregnelig.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk og er kledd med stående villmarkspanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Utvendig fasade bør overflatebehandles.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Taket er et kaldtloft.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det er tegn til aktivitet etter mus på loftet.	
Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert/eksisterer ikke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser vedr. tegn til aktivitet etter mus.	
Lufting/ventilering må etableres/ forbreddes ved raft.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner og nedløp i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Det registreres ingen synlige skader på takrenner og nedløp.

Det gjøres oppmerksom på at det er ikke er montert beslag i overgangen mellom tak og takrenner (spillblikk).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Spillblikk bør ettermonteres.

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Taket er et saltak.

Inspisert fra

Fra bakken

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?

Ja

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Det registreres kun mindre skjevheter i konstruksjonen over balkong og inngangspartiet.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Det anmerkes at en tresøyle under uttrekt tak over balkong ikke er forankret / festet til fundament på en forsvarlig måte.

Tresøyle under uttrekt tak ved inngangspartiet er provisorisk montert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avvik vedr. fundament / tresøyler må utbedres.

6.9 Taktekking

Type tekking

Metallplater

Taket er tekket med metallplater.

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det er benyttet presenning som undertak. Materialet er ikke egnet/har lav holdbarhet.	
Metallplater med underlagspapp og lekter har trolig passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger.	
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.	
Det er krav til stige for adkomst for feier.	
Det er ikke etablert noen takstige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokale avvik innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe Stål

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

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? Nei

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

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

Ingen symptomer på skader ble registrert.

6.13 Kjøkken**Overflater og innredning**

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Benkeplaten er ikke festet tilstrekkelig til skrog/skap. avviket bør lukkes.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Det er etablert mekanisk avtrekk over stekesonen.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Ingen symptomer på skader.

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Bod ved inngangsparti er nevnt som soverom. Et soverom (uinnredet) er omtalt som bod. Det største soverommet er slått sammen med tilliggende rom / soverom.	
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
Standard for oppmåling er ikke linket til byggeforskrift, og det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.	
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

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ifb. med montering av ny kjøkkeninnredning.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Deler av anlegget har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.	

6.16 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble utført arbeid på anlegget ifb. med montering av ny kjøkkeninnredning.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Deler av anlegget har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap med automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nytt sikringsskap og nytt skjultanlegg ble montert på stue og kjøkken 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

Selger opplyser at dokumentasjon skal innhentes.

Selger opplyser at åpen nippelføring/inntak til sikringsskapet skal tettes med masse egnet for formålet.

6.18 Varmesentral

Type anlegg Varmepumpe

Det er etablert luft til luft varmpumpe.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen? Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Ingen symptomer på tilstandssvekkelser.

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med understøttelse

Årstall

2016

Størrelse

76 ltr.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avrenning fra vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.	

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Boligen er utstyrt med naturlig ventilasjon via lufttelyrer i vinduer og ventiler på vegger.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventileringen av boligen blir på bakgrunn av det etablerte anlegget vurdert tilfredsstillende.	

6.21 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alder på rommet er for undertegnende ukjent.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	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?	Nei
-----------------------------------	-----

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

Det er ikke fall til sluk/gulvet er flatt. Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det registreres enkelte sår / hull i våtromsplater etter tidligere oppheng ol.

Våtromsplater er montert uten sokkellist på vegg mot stue. Platene er løs / ikke festet på en forsvarlig måte over gulv.

Anbefalte tiltak overflater	
------------------------------------	--

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

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

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

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3
--	-------------

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Det registreres små utettheter i opprett på gulvbelegget mot innvendige hjørner.

Sår/hull etter tidligere oppheng ol. i våtromsplater øker faren for lekkasjer/fuktskader.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
---	--

Avvik må lukkes.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	10 000 - 50 000
--	------------------------

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
-------------	--

Det er etablert servantskap, klosett og innfellbare dusjvegger.

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

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

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Servantskapet er skjevt montert.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Avvik bør lukkes.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Det er etablert mekanisk avtrekksvifte på yttervegg.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

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

Oppsummering av fukt**TG-1**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsjonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.22 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant