

Kvemoveien 645 7882 NORDLI

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1982

Areal (BRA): 118 m²

Samlet vurdering

TG-0

5

TG-1

25

TG-2

6

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.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygnings sakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

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/8946>

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

Balkong, terrasse, platting: Balkong mot nord/øst

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Det er ikke etablert rekkverk. Rekkverk må monteres iht. krav.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Taktekking

Oppsummering

Registrerer at beslag på mellombygg og tømmerbygg fra 1994 har beslagsløsninger der beslag er spikret utenpå tømmerkasse og inne er innfelt.

Dette er en skadeutsatt løsning som gir fare for lekkasjer.

Pipebeslag av metall mot torvtak er ikke anbefalt og reduserer levetiden på metallet.

Ut over kommenterte forhold er det ikke registrert noen avvik eller skader på selve taktekkingen.

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Krypkjeller: Blindkjeller under hyttedel fra 1982 og 1994.

Oppsummering

Kontroll av krypkjeller/blindkjeller er kun visuelt utført mellom åpninger i steinmurene.

Det er mulig å ta ut enkelte steiner i muren for enkel visuell besiktigelse.

Adkomst til krypkjelleren bør allikevel etableres slik at kontroll kan foretas.

Støttemur

Oppsummering

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Ettersom det er etablert en markterrasse samt plenareal, anses underlaget som noe mykere en ovennevnte tekst, anbefaler allikevel pga personsikkerhet og etablere rekkverk.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert taktekking av skiferstein som anses som ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.

Snøfanger anbefales allikevel pga god personsikkerhet.

Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Det anbefales å montere takstige som er godkjent innfestet i konstruksjonen selv om tak et tekket med torvtak.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres skjevhet svak helning på stue og gang hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 12 mm

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Ut over kommenterte forhold er det ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

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

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

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

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

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

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

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

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

Loft bygget i 1994 har takhøyde som er lavere en dette kravet og er tatt i bruk før 2011.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.3.2024

Rapportdato
8.3.2024

Hjemmelshavere

Navn: Stein Bjørnar Dahl, andel 9/10, Nedre Steinvikveg 11, 7725
STEINKJER GJELDER FESTE

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Henrik Stamnes Dahl, andel 1/10, Frivilligveien 893, 7120
LEKSVIK GJELDER FESTE

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Vidar Nordgård

Telefon: 46978350

Firma: Norconsult

Epost: vidar.nordgard@norconsult.com

Adresse: Kongensgate 27, 7713 Steinkjer

Norconsult 



Om bygnings sakkyndig:

Takstingeniør MNT

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.

Informasjon om boligen

Adresse: Kvemoveien 645, 7882 Nordli

Kommunenr: 5042

Gårdsnr: 15

Bruksnr: 1

Festenr: 5

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1982 - Ca byggeår

Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i all hovedsak en etasje samt ett lite loft på tilbygg fra 1994.

Hovedhytte, tilbygg fra 1994 og 2016 har åpen fundamentering på tørrmurt naturstein mur. Påbygg/tilbygg fra 2015 med støpt plate på mark.

Veggkonstruksjonen er oppført med liggende tømmer på hovedhytte fra 1982 og tilbygg fra 1994. Det er bindingsverk på påbygg/tilbygg fra 2015 og mellombbygg fra 2016.

Utvendig kledd med stående panel, liggende panel og liggende tømmerkasse.

Taket er et saltak tekket med torv og dråpeskifer. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblaglass og 1 lag pluss 2-lags glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1800	Stabbur	Nei
1980	Utebod	Nei
1994	Tilbygg mot sør levert av Finnesmo laft. Soverom, stue, kjøkken og bad.	Nei
1996	Laftet naust med delvis støpt bakmur.	Nei
2015	Tilbygg/påbygg mot sør/øst inkl ombygget bad og nytt vaskerom. Støpt gulv under kjøkken.	Nei

Bilde av boligen



5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	99	84	15	Stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom bad, badstue og vaskerom	Gang brukes som oppholdsrom, men for betegnelse sekunder rom pga uisolerte dører.
Loft	19	19	0	Loftstue og ett soverom	
Totalt	118	103	15		

Øvrige arealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Stabbur	10	0	10		Bod
Utebod	0	0	0		Bod og utedo, rommene har takhøyde under målbart krav på 1900 mm.
Naust	20	0	20		Båtoppstillingsplass og lager.
Totalt	30	0	30		

Kommentar til arealberegning

Det er nye arealmålerregler fra 01.01.2024, det legges ved egen arealmålberegning til rapporten som oppfyller nye krav.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Ringmur med støpt fundament på styrofoam 5 cm og leca på hyttedel fra 1982 og 1994. Opp på lecamuren er det en løsstensmur i skifer helt rundt. Støpt plate under tilbygg fra 2015.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført lokale tiltak rundt påbygg fra 2015. Det er gravd ned en tett tank på 1500 liter for jetz toalett. Dette medførte også til noe lokal oppgradert drenering.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
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?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
<p>Eier opplyser at de er drenering under og rundt hele bygget, men dølgende utførelse: Det er lagt grunnmurspapp for å sikre lecamur, som er såkalt redusert fundamentering, mot fuktinntrenging.</p> <p>Under isolasjonen er det lagt dreningsrør som ledes ut i skråningen mot sjøen. Rundt hytta, på øvre side av stor plattning på øversida, ligger det egen 110 drensrør som fører vannet på østre side i skråningen mot sjøen. I tillegg er det også drenert med flere 30 rør mot vest fra gårdsplassen. Denne dreneringen går ut i skråningen mot vest bakenfor fuglebrettet.</p> <p>I 2023 ble det utført utgraving av tomte ovenfor uthuset. I overkant langs skråning er det her nedlagt 110 dreningsrør som er koblet til det 110 røret som går langs tomtegrensa mot øst. Til dette 110 røret er også dreneringen under tett septiktank (Jetzt) koblet.</p> <p>Taknedløp med kjetting til grunn.</p>	

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Type byggegrunn	Byggegrunn av pukk/stein
Grunn med skiferstein og silt masser.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
<p>Fritidsboligen er oppført med stubbloftkonstruksjon satt på tørrmurt natursteinmur og støpt plate på mark.</p> <p>Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.</p>	

Beskrivelse	
Blindkjeller med besiktigelse via åpninger i skifersteinene.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Nei
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Det er ikke mulig med tilkomst for fuktmåling.	
Oppsummering av krypkjeller	
<p>Kontroll av krypkjeller/blindkjeller er kun visuelt utført mellom åpninger i steinmurene. Det er mulig å ta ut enkelte steiner i muren for enkel visuell besiktigelse. Adkomst til krypkjelleren bør allikevel etableres slik at kontroll kan foretas.</p>	

Beskrivelse	
Tørrmurt støttemur oppført i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
Oppsummering av støttemur	
<p>Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende. Ettersom det er etablert en markterrasse samt plenareal, anses underlaget som noe mykere en ovennevnte tekst, anbefaler allikevel pga personsikkerhet og etablere rekkverk.</p>	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse mot nord/øst

Type	Terrasse
<p>Det er etablert en markterrasse i royal impregnert trevirke. Eier opplyser at markterrassen er helt isolert mot grunnen. 5 cm styrofaom, med 8-16 pukk som åslaget er plassert på/i. Norsk limtre lerassebord.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Markterrasse er etablert ca 2016.</p>	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
<p>Det er ikke registrert noen avvik eller skader på markterrassen.</p>	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Balkong mot nord/øst

Type	Balkong
Det er etablert en takoverbygget balkong i impregnert trevirke. Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament/tørrmurt steinmur.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført overflatebehandling i 2023.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Det er ikke etablert rekkverk. Rekkverk må monteres iht. krav.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.7 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse mot vest

TG-1

Type	Terrasse
Det er etablert en markterrasse i royal impregnert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Markterrasse er etablert ca 2016.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på markterrassen.

6.8 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse mot sør

TG-1

Type	Terrasse
Det er etablert en markterrasse i royal impregnert trevirke. Den er plassert på sandfylling, og bygd på et åser av trykkimpregnert materiale.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Markterrasse er etablert ca 2016.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på markterrassen.	

6.9 Vinduer og dører

TG-1

Beskrivelse	
Trevinduer med koblet glass. Trevinduer med 1 lag pluss 2-lags glass. 2 plassbygget uisolerte labankdører på mellombygg fra 2016. Heltre ytterdør i hovedhytte fra 1982. Fabrikkmalt tett ytterdør i påbygg/tilbygg fra 2015. Fabrikkmalt balkongdør med 2-lagsglass på kjøkken.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
De fleste vindu, ytterdører, labankdører og balkongdør er skiftet i perioden 1994 til 2016..	
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

Det er ikke registrert noen avvik eller skader ut over normalt vedlikehold.
Kommenterer at labankdører er plassbygget og uisolert.

6.10 Yttervegger

TG-1

Type fasade Liggende kledning, Stående kledning, Tømmer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Liggende heltømmer fra 1982 og 1994. Liggende kledning fra 2015. Stående kledning fra 2016.
Fasadene er blitt overflatebehandlet i 2023.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Nei

Oppsummering av yttervegger

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på yttervegger.
Kommenterer at mellombygg montert i 2016 er uisolert

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Type loft Innredet loft (lukket konstruksjon)

Er loftet innredet etter byggeår? Ja

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet i 2. etasje er innredet i 1994/95 samtidig med at tilbygg ble montert.
Resterende bygg har takhøy lukket takkonstruksjon.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er ikke registrert noen avvik eller skader ut fra visuell besiktigelse.

6.12 Renner og nedløp

TG-1

Type	Tre
------	-----

Takrenner av tre med nedløp i kjetting.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Fritidsbolig har blitt jevnlig oppgradert samtidig som den er blitt bygget på i 1994, 2015 og 2016.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
---	-----

Oppsummering av renner og nedløp

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på takrenner.
Bemerket at det ikke ble utført noen kontroll på drypplekkasjer på befaringsdagen pga manglende nedbør.

6.13 Takkonstruksjon

TG-1

Takkonstruksjon	Saltak
-----------------	--------

Inspisert fra	På tak, Via stige, Fra bakken
---------------	-------------------------------

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

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

Oppsummering av takkonstruksjon

Takkonstruksjon for torv og dråpeskifer med luftespalte lagt mellom taktekking og taktro. Isolert under taktro.

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på takkonstruksjonen.
Eier opplyser at de ikke har registrert noen istapper på vinteren.

Type tekking	Torv, Skiferstein, Tretak
Taktekking av torv, dråpeskifer og tretak.	
Inspisert fra	På tak, Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Torvtak fra 1982 og 1994. Tretak og deler av dråpeskiferen fra 2015.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	
<p>Registrerer at beslag på mellombygg og tømmerbygg fra 1994 har beslagsløsninger der beslag er spikret utenpå tømmerkasse og inne er innfelt.</p> <p>Dette er en skadeutsatt løsning som gir fare for lekkasjer.</p> <p>Pipebeslag av metall mot torvtak er ikke anbefalt og reduserer levetiden på metallet.</p> <p>Ut over kommenterte forhold er det ikke registrert noen avvik eller skader på selve taktekkingen.</p> <p>Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.</p>	
Utbedringskostnader	Under 10 000

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

Det er etablert taktekkning av skiferstein som anses som ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.
Snøfanger anbefales allikevel pga god personsikkerhet.

Det er ikke etablert stige for feier på taket.
Det anbefales å montere takstige som er godkjent innfestet i konstruksjonen selv om tak et tekket med torvtak.

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Type Trebjelkelag, Betongdekke

Bygning fra 1982 og 1994 med Trebjelkelag.
Tilbygg fra 2015 har støpt plate.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

Det registreres skjevhet svak helning på stue og gang hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 12 mm

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Ut over kommenterte forhold er det ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

6.17 Ildsted/Skorstein: Ildsted mot nord

TG-1

Type pipe Stål

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

Det er montert en nyere vedovn.

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

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Nei

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

Oppsummering av ildsted/skorstein

Beslag rundt takhatt er av plastbelagt metall og ikke anbefalt mot torvtak da torvtak reduserer levetiden på metallet.

Det var ikke registrert noen avvik eller skader på befaringsdagen.

6.18 Ildsted/Skorstein: Ildsted mot sør

TG-1

Type pipe	Element
Elementpipe med nedsatt stålrør.	

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Peis
--------------	------

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
--	-----

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

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
--------------------------------------	-----------

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
--	-----

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

Oppsummering av ildsted/skorstein

Eier opplyser at pipen står på eget fundament
Eier opplyser også at det vil bli satt inn stålrør i pipen. Den er brannsikker, men på grunn av den har to dimensjoner (noe som ikke godkjennes på bygg etter 1987) blir dette nå utført.
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på ildsted og pipe.

6.19 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

Kjøkken som er delvis oppgradert i 2015 med noe plassbygget innredning samt overskap med malte fronter.
Heltre benkeplater. Montert komfyrvakt over platetopp. Det er avsatt plass til oppvaskmaskin, det er plassert fjærbelastet sluk under maskinen
Normal bruksslitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtreksvifte fungerer som tiltenkt.	

6.20 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremvist noen byggetegninger på befaringdagen.	
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?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Loft bygget i 1994 har takhøyde som er lavere en dette kravet og er tatt i bruk før 2011. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er godkjent brannslukningsapparat samt montert brannslange på vaskerom.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.21 Trapp

TG-1

Beskrivelse	
Loftstrapp er en bratt trapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp

Bratt loftstrapp er godkjent ut fra den bruken en fritidsbolig har.
Anbefaler på generelt grunnlag og monterer håndløper på veggen for bedre sikkerhet.

6.22 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør er oppgradert i 2015	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

Det er jetz toalett med lukket tank. Det er da ikke behov for lufting over tak.
Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt
Avløpsrør fungerer som tiltenkt.

Avløpsrør fra fritidsbolig ut til privat septik som ligger under bakken er ikke vurdert.

6.23 Vannledninger

TG-1

Type anlegg	Kobber, Plast, Rør i rør system
Innvendig rør av rør i rør. Kobberrør mellom beredere og hovedvanninntak av plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er oppgrader i 2015.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
Fordelerskap er plassert på vaskerom. Stoppekran er plassert på vaskerom.	
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på vannrør.	

6.24 Elektrisk

TG-0

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	
Det er gjennomført en elkontroll samt utbedret punkter datert 19.01.2023 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.	

6.25 Vannbåren varme

TG-1

Type anlegg	Gulvvarme
Det er montert vannbåren varme på bad, vaskerom og kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Montert nytt i 2015.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme

Det er ikke registrert noe avvik eller skader på vannbåren varme.

6.26 Varmtvannsbereder

TG-1

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2015

Størrelse

200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder fungerer som tiltenkt.
Bereder for vannbåren varme på ca 200 liter fra 2015 fungerer som tiltenkt.

6.27 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Fritidsbolig som har liggende tømmerkasse med naturlig ventilasjon.

Oppsummering av ventilasjon

Naturlig ventilasjon fungerer som tiltenkt ut fra byggets konstruksjon.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og deler av vegger. Heltre tømmer på vegg i tørr sone.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tilbygg med bad 2015.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Vindu er plassert i våtsone ved badekar. Vindu med karm og listverk er malt med oljemaling og tåler fuktpåkjenning ut fra plassering av badekar.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.
Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

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

Sanitærutstyr**Beskrivelse**

Av utstyr er det etablert badekar, servantskap med servant, frittstående speilskap, vegghengt jettklosett og dusjnise med glassvegg.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-0

Vegghengt jetz toalett, her er det ikke innebygget sistene. Eier foreviste dokumentasjon på godkjent løsning.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk med tidsbryter.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-0

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er mulighet for besiktigelse av delingsvegg via vannfordelerskap fra tilstøtende vaskerom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere og bildedokumentasjon på utførelsen.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tilbygg med vaskerom.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Det er registrert ett lite skallsår på nedre del av en veggplate, ut over kommenterte forholde er det ikke registrert noen avvik eller skader på overflater.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Av utstyr er det etablert opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det står bereder og tank for vannbåren varme på rommet.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på innredning.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

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?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er åpning i vannfordelerskap i delingsvegg mellom vaskerom og bad. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere og bildedokumentasjon på utførelsen.

Beskrivelse

Badstue med flis på gulv og deler av vegg. Vegg er også kledd med trepanel og liggende tømmervegg samt murt tegl.
Innredet med trebenker og vedfyrt badstuovn. Det er montert sluk og innlagt kald og varmt vann.

Oppsummering av øvrig

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser

6.31 Øvrig: Stabbur

Beskrivelse

Stabbur antatt fra midten av 1800 tallet.
Stabburet er oppført med stubbloftkonstruksjon der det er heltreplank som gulv satt på stein fundament samt dreide trepilarer.
Liggende heltretømmer . Taket har saltaksform tekket med torv. Det er montert en plassbygget labankdør.

Registrerer noe råte på tømmerkasse som aldri har blitt overflatebehandlet.
Det er utført noen lokale oppgraderinger av tregulv.

Noe lokale oppgraderinger må påregnes.

6.32 Øvrig: Frittstående utebod

Beskrivelse

Frittstående utebod fra 1980.
Bod med utedo oppført med stubbloftkonstruksjon satt på pilarer.
Vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel.
Taket har saltaksform tekket med trestak. Det er montert en ytterdør i heltre med integrert glass, en to-fløyet plassbygget tre port og vinduer med enkelt glass.

Innvendig kledd med trebord og trepanel på vegger og tak.

Boden har enkelt standard, noe lokal oppgradering må påregnes.

6.33 Øvrig: Naust

Beskrivelse

Naust fra 1995/96.

Naust oppført med impregnerert tregulv lagt på grunn. Golvet er lagt på åser med innfylling av leca i områdene langs veggene.

Dette for å sikre mot inntrenging av dyr.

Støpt murvegger som er utvendig forblendet med gråstein. Over murte vegger er det liggende heltre tømmerkasse.

Taket har saltaksform tekket med torv. Det er montert en to-fløyet port i tre.

Eier opplyser at naustet er prøvd sikret mot at mus kommer inn gjennom murene.

6.34 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.36 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant