

Gåttågjelan 4 7380 ÅLEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1953

BRA: 186 m²

BRA-i: 119 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

21

TG-3

7

TG-IU

1

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. 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 integreert.

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 etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/revirenten 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/36786>

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
- Grunnmur og fundament: Tilbygg mot nord
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting: Terrasseplatting
- Utstyr på tak
- Etasjeskille og gulv på grunn: U. etasje og 1. etasje
- Våtrom: Bad:
 - Overflater

Bygningsdeler med TG2

- Grunnmur og fundament: Opprinnelig del og tilbygg mot sør
- Balkong, terrasse, platting: Veranda
- Vinduer og dører: Generelt
- Yttervegger
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Renner og nedløp
- Takkonstruksjon
- Taktekking
- Etasjeskille og gulv på grunn: 2. etasje
- Ildsted/Skorstein
- Kjøkken:
 - Avtrekk
- Trapp: Innvendig trapp
- Trapp: Utvendig trapp
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder
- Våtrom: Bad:
 - Ventilasjon
 - Sanitærutstyr
 - Membran, tettesjikt og sluk
 - Fukt

Bygningsdeler med TG-IU

- Toalettrom

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Bolig:

- Det foreligger ikke tegninger fra byggeår, sannsynligvis på grunn av alder. Det er foretatt en kontroll av byggemeldte tegninger fra oppføring av tilbygg. Det er ingen tegninger av kjelleretasjen, slik at kontrollen blir begrenset til 1. etasje og loftsetasje.
- Tilbygget mot nord har ingen tegninger i kommunalpakken. Det er derfor ikke foretatt vurdering av lovligheten av disse arealene.
- Loftsrommet i tilbygget mot sør er byggemeldt som soverom, men rommet tilfredsstiller ikke tekniske krav for et soverom. Vinduet i rommet er også mindre enn det som er på tegning.
- Verandaen foreligger ikke på tegninger. Verandaer oppført over 1 meter over bakkenivå skal omsøkes.
- Det er tegnet inn et kjølerom på kjøkkenet. Dette foreligger ikke i dag. Tiltaket anses som lite, og det vurderes ikke et vesentlig behov for omsøking.
- Det er tegnet inn et toalettrom, men dette foreligger ikke i dag. Endringen er foretatt innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig.
- Balkongdøren foreligger ikke på tegning.

Uthus, garasje og anneks:

- Det foreligger ingen tegninger av byggene i kommunalpakken. Eventuelle ulovligheter er dermed ikke vurdert.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

- Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke krav om ferdigattest på bygg omsøkt før 01-01-1998. Det bemerkes at det er foretatt endringer i boligen som kan kreve ny godkjenning.

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

- Det er kun røykvarsler oppmontert i loftsetasjen. Underetasje og 1. etasje har ikke røykvarsler. Det er etablert 1 stk 6 kg og 1 stk 2 kg brannslukningsapparat.
- Røykvarsler er ikke funksjonstestet. Det må anses som normalt vedlikehold av eier å sørge for at disse virker.

Det er skader på brannslukkeapparat eller apparat er eldre enn 10 år

- Brannslukningsapparatet på 6 kg er mer enn 10 år gammelt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.10.2025

Rapportdato
22.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: Ann-Elisabeth Skjørland Granlund

Tilstede ved inspeksjon: Ja

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:

- Innvendige grunnmurer er delvis innkledd, og kontrollen blir noe begrenset.
- Det er ikke mulig å se innunder tilbygget mot nord i noen særlig grad ved befaringen, på grunn av vegetasjon og lite plass.
- 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.
- Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: Gåttågjelan 4, 7380 Ålen

Kommunenr: 5026 Gårdsnr: 109 Bruksnr: 7 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1953 - Ca. byggeår, med bakgrunn i etablering av skylddelingssak på eiendommen.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig med tilbygg oppført i to etasjer over underetasje. Grunnmurer er oppført i betong/sparebetong og det er støpte gulv på grunn. Tilbygg mot nord er oppført over pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd utvendig med stående og liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Etasjeskillere er av tre. Vinduer er med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1982-2005	Boligen har vinduer datert 1982, 1983, 1990, 1995, 1996 og 2005. Balkongdør er fra 1999.	Nei
1998	Tilbyggene er opplyst oppført dette året. Det er opplyst at drenering ble oppgradert. Taktekking, renner og nedløp ble oppgradert. Skiftet vann- og avløpsrør innvendig.	Nei
2013	Kjøkkenet ble oppgradert.	Nei
2017	Overflateoppussing og skifte av utstyr på badet.	Nei
2020	Det ble oppført ny terrasseplattning.	Nei
2023	Det ble senket stålrør ned i pipa etter pålegg fra tilsyn.	Nei
2024	Byttet terrassebord på veranda.	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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	186	119	67	0	48
Uthus	9	0	9	0	0
Garasje	46	0	46	0	0
Anneks	26	0	26	0	31
Totalt m²	267	119	148	0	79

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	67	0	67	0	0
1. etasje	86	86	0	0	48
Loftsetasje	33	33	0	0	0
Totalt m²	186	119	67	0	48

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loftsetasje	45	33	12
Totalt m²	45	33	12

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	67	0	67		BRA-e: Gang, 5 boder.
1. etasje	86	80	6	BRA-i: Kjøkken, stue, gang, hall, bad, soverom, vindfang.	BRA-i: Bod.
Loftsetasje	33	31	2	BRA-i: 2 soverom, gang.	BRA-i: Kott ALH: Innredet loftsrom.
Totalt m²	186	111	75		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	9	0	9	0	0
Totalt m²	9	0	9	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	9	0	9		BRA-e: Bod.
Totalt m²	9	0	9		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	46	0	46	0	0
Totalt m²	46	0	46	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	46	0	46		BRA-e: Garasje.
Totalt m²	46	0	46		

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	26	0	26	0	31
Totalt m²	26	0	26	0	31

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	26	26	0	BRA-e: Oppholdsrom, entré.	
Totalt m²	26	26	0		

Kommentar til arealberegning

Bolig:

- Arealmåling i underetasje må anses som et ca. areal. Dette på grunn av at det ikke er kjent tykkelse på veggen mellom opprinnelig del og tilbygget.
- Areal i det innredede loftsrommet og kneloft i loftsetasjen er ikke målbart pga. takhøyde under 190cm. Arealet i bod er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal) for etasjen.

Garasje:

- Carporter har ikke målbart areal på grunn av at de er åpne i front.

Fordeling av TBA (åpent areal):

Bolig:

- Terrasse: 41m².
- Veranda: 7m².

Anneks:

- Terrasse 1: 11m².
- Terrasse 2: 20m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Fuktmåling på gulv.



Fuktmåling på utforet vegg i tilbygg.



Fuktmåling oppe på vegg på grunnmur.

Type grunnmur?

Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Det opplyses at drenering/fuktsikring ble oppgradert ved oppføring av tilbygg i 1998. Dette gjelder rundt kjellermurer. Det bemerkes likevel at det ikke er registrert noen synlig fuktsikring av opprinnelig kjellermur.

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?

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

Noe usikker løsning på opprinnelig del. Det skal ha vært nedgravd drenering rundt hele boligen ved oppgradering i 1998. Likevel er det ikke registrert tegn på bruk av grunnmursplast på opprinnelig del. Terrengtet rundt boligen er med naturtomt og pukk, og takvann ledes ut på terreng.

-Drenering og fuktsikring skal ha blitt oppgradert rundt hele kjelleren i 1998, men det registreres ingen synlig grunnmursplast på opprinnelig del. Innvendig er det registrert svikt, da det er mye fukt i grunnmurer, samt påvist skader i påforede konstruksjoner på grunnmur. Det er stedvis saltutslag i underetasjen, samt at det er godt synlig oppfukting på deler av gulvet og grunnmuren, men ikke registrert fritt vann. Saltutslag tyder på inntrekk av fukt i grunnmurer. Fukt fra grunnen vil normalt oppstå i eldre bygg på grunn av manglende fuktsperre under gulv og fundamenter. Noe usikkert hvordan tilstanden på drenering i tilbygget er i, da det er innkledd på grunnmur innvendig. Det bemerkes likevel at det har vært fuktskader i rommet, men dette kan ha vært på grunn av tidligere flomskader.

-Det registreres delvis manglende klemlist der hvor det er synlig grunnmursplast.

-Terrengtet faller delvis inn mot bygget på oversiden. Dette gir maksimale forhold for vann mot grunnmuren i dette området.

TG 3 på grunn av at drenering og/eller fuktsikring er påvist å være sviktende, samt at terrengtet delvis faller mot grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det anbefales oppgraderinger av drenering, men dette vil også komme an på bruken av kjelleren. Full avkledning av påførede vegger anbefales, og det kan forsøkes videre bruk uten innredning i kombinasjon med avfukting og god ventilering. Det er påvist råteskader i noe av treverket som er i kontakt med muroverflater.

-Det settes et kostnadsestimat for oppgradering av drenering og fuktsikring, samt å etablere godt fall ut fra grunnmuren rundt bygningen. Det vil også kunne være påregnelig med isolering utvendig for å flytte duggpunktet lenger ut, slik at risikoen for kondensering også minskes. I første omgang kan det forsøkes med mindre tiltak som nevnt over, men etasjen er ikke egnet for innredning med dagens tilstand på drenering/fuktsikring. Estimater er satt ut fra en ca. gjennomsnittets meterspris på 7 000 pr. meter for oppgradering av drenering og fuktsikring med klemlist, i hovedsak på opprinnelig del. Dette må ikke forveksles med et pristilbud fra en entreprenør. Det anbefales å undersøke nærmere hva det eventuelt vil koste, da diverse faktorer kan påvirke kostnaden.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament: Opprinnelig del og tilbygg mot sør



Sprekkdannelse.

Type Grunnmur m/underetasje, Ringmur, Søyle/pilarer (åpen fundamentering)
Fundament/Grunnmur

Boligen er oppført over underetasje med grunnmur av sparebetong i opprinnelig del, og av betong i tilbygg mot sør. Tilbygget mot nord står over åpen fundamentering.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

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

Type grunnmur i kjeller Betong, Betong med sparestein

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

-Innvendig i underetasje er grunnmuren delvis kledd inn og kontrollen blir noe begrenset.
-Det er sprekk i grunnmur på tilbygg ved dør inn til bod, samt noen sprekker i grunnmur mot øst. Sprekkene vurderes ikke av konstruksjonsmessig fare, men observasjoner over tid anbefales.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Observasjoner av sprekker anbefales over tid, for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Påfør puss i sprekke for å påvise eventuelle bevegelser. Tiltak kan vurderes deretter.

6.3 Grunnmur og fundament: Tilbygg mot nord



Referansenivå laser = 40 mm. Viser skjevheter på ca. 70 mm over 2,4 meters lengde.

Type Fundament/Grunnmur

Søyler/pilarer (åpen fundamentering)

Tilbygget mot nord står på pilarer.

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?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

-Det er skjevsetting i fundamenteringen på tilbygget mot nord. Dette er tydelig registrert på gulv i boden, samt på taket utvendig over bod. Det er ikke mulig å se innunder tilbygget mot nord i noen særlig grad ved befaringen, på grunn av vegetasjon og lite plass.

TG 3 på grunn av en del sig i fundamentering og skjevsetting i bygningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Skjevsetting i bygningen kan medføre skader på bygningskroppen over tid. Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak i grunnen, samt foretas opprettinger for å lukke avviket.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.4 Støttemur

Beskrivelse

Det er støttemur av naturstein ved terrassen på nordsiden.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

Oppsummering av støttemur

TG-1

-Det registreres ingen unormale forhold.

6.5 Rom under terreng



Råteskader i treverk mot grunnmur/gulv.

Type rom under terreng

Delvis innredet

Boligen har en delvis innredet underetasje. Opprinnelig del har synlig betonggulv og delvis påførede og platekledd grunnmur. I tilbygget er det oppført trekonstruksjon med laminatgulv og påførede og platekledd vegger på grunnmur. Rommene i opprinnelig del er ventilert med åpningsvinduer, og i tillegg er det veggventil.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

-Det registreres et gjenmurt vindu i en av bodene.

-Boden i tilbygget er oppført og innredet etter byggeår. Ikke kjent når innredning av vegger i opprinnelig del ble foretatt.



Fuktskader i påforet vegg i tilbygg.



Fare for utvikling av råte i bjelkelag, samt tegn på muggvekst.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Nei

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

-Det registreres stedvis fukt-/råteskader i synlige konstruksjoner plassert mot grunnmur. I tilbygget registreres det fuktskade i vegg mot øst, og tegn på fuktskade i gulvkonstruksjonen. Det er påvist høye fuktverdier ved fuktmålinger i områder med synlige skader. Det er stedvis saltutslag i underetasjen, samt at det er godt synlig oppfukting på deler av gulvet og grunnmuren, men ikke registrert fritt vann. Saltutslag tyder på inntrekk av fukt i grunnmurer. Fukt fra grunnen vil normalt oppstå i eldre bygg på grunn av manglende fuktsperre under gulv og fundamenter.

-Opprinnelig del er kun ventilert med åpningsvinduer. Som følge av dårlig ventilasjon er fuktnivået i underetasjen ganske høyt. Det kan også kjøles tegn til kjellerlukt (indikasjon på mugg). Fuktnivået i rom i opprinnelig del har også ført til skader på flere takplater.

-I himling i nærheten av trappeåpningen som er tettet igjen er det påvist et fuktnivå med risiko for utvikling av råteskader, samt indikasjon på mugg.

-Det er muselort i isolasjonen på vegg ved berederen.

TG 3 på grunn av det registrerte fuktnivå, med påfølgende fuktskader i påforede grunnmurer og flere plater i tak, samt indikasjon på skader i oppforet gulv i tilbygget.

TG 2 settes for påvist skadedyrsaktivitet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader. Det settes kostnadsestimat for riving av påforede trekonstruksjoner på grunnmur og gulv, skadde takplater i hele etasjen, samt etablering av bedre ventilasjon med klaffventiler på grunnmur i alle rom. Ny oppbygging anbefales ikke før drenering eventuelt er oppgradert tilfredsstillende, og fuktproblematikken er eliminert.

-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 etasjen, da det kan være vanskelig å påvise eventuelle skjulte feil. Tiltak vurderes deretter.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasseplatting



Rekkverkshøyde.

Type

Terrasse

Det er en terrasseplatting i impregneret treverk plassert på bakken på nordvestsiden av boligen. Det er etablert et rekkverk av behandlet tre mot kjellerinngang.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Terrassen ble oppført i 2020 iht. eier.

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



Oversiktsbilde mot kjellerinngang.

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

Ja

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

- Rekkverket mot sør er i underkant av 60 cm, og det er høyt ned til bakkeplan under.
- Det registreres skjevheter i terrasseplatingen.

TG 3 på grunn av lavt rekkverk i kombinasjon med høyde ned til bakkeplan mot kjellerinngang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Rekkverket er såpass lavt at det anbefales forhøyning av sikkerhetsmessige grunner.
- Skjevheter anbefales rettet opp.
- Normalt vedlikehold av terrassebord anbefales.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.7 Balkong, terrasse, platting: Veranda



Rekkverkshøyde.



Malingsslitasje.

Type

Balkong

Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan. Det er en veranda ut fra kjøkken. Verandaen er oppført i impregneret trevirke over drager og stolper ført ned på fundament. Det er rekkverk av malt tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Terrassebordene ble skiftet i 2024 iht. eier.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er det krav til rekkverk?

Ja

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

Ja

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

- Rekkverket måles til ca. 80 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm ved terrasser/balkonger.
- Håndlisten har noe malingsslitasje.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Rekkverkshøyde bør endres for å tilfredsstille det tidligere kravet på minimum 90 cm. For å lukke avviket anbefales det at høyden endres til 100 cm, som er dagens krav.
- Vedlikehold av håndlist anbefales.

6.8 Vinduer og dører: Generelt



Høyt fuktnivå i vindu med høy risiko for råteutvikling.



Vannbrett som ikke er trekt innunder kledning.

Beskrivelse

- Malte/ubehandlede vinduer med 2-lags glass.
- Malt/ubehandlet balkongdør med 2-lags glass.
- Det er malte ytterdører i underetasjen.
- Innvendig er det malte fyllingsdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

- Det er vinduer med glass fra 1983 og 1990 i boden i tilbyggets underetasje. Vinduer i boder i underetasje i opprinnelig del er av eldre dato. Vanskelig å påvise alder ved befaringen på grunn av tilkomsten opp til vinduene.
- Ytterdører i underetasje er montert etter byggeår. Ikke kjent alder på disse, men de er muligens fra ca. 1998.
- Balkongdøren er fra 1999 og vurderes derfor montert i etterkant av at tilbygget ble oppført.
- Det registreres vinduer fra 1995, 1996, 1982 og 2005. Soveromsvinduet i 1. etasje har ingen synlig produksjonsdato, men dette kan være fra ca. 2005.

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?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

- Det er påvist en del fukt og risiko for råteskader i kjellervinduene i opprinnelig del. Det er en del kondensering på kjellervinduene som følge av høyt fuktnivå i kjelleren. Vinduet i boden ved gangen i underetasjen kan være ekstra utsatt for fukt på grunn av vinduets plassering mot terrassen.
- Det er tegn på fuktopptrekk i terskel i hjørnet på ytterdør inn til underetasje i opprinnelig del. Ikke registrert noen råte.
- Innerdør til boden som tidligere var toalett i underetasjen tar i karm. Skyvedør inn til bod i tilbygg mot nord i 1. etasje har en del skjevhet mot karm. Dette kan komme av at tilbygget har seget.
- Det eldste stuevinduet har harde tettelisten. Dette kan medføre kaldtrekk.
- Vinduer med ubehandlede karmen i 1. etasje har noen små fuktmerker som kan komme av kondensering på glass.
- Utvendige karmen på eldre dører og vinduer har behov for normalt vedlikehold.
- Over vinduer ligger vannbrett kun etablert imot kledningen. Takutstikket er lite over balkongdør slik at det vurderes samme avvik her også. Kjellerdører har ingen vannbrett på oversiden.
- Det er delvis vinduer som er eldre enn 30 år. Isolerglass i disse vinduene har økt risiko for punktering i tiden som kommer.

TG 2 settes på grunn av generell tilstand på vinduer og dører.

TG 3 settes for vinduene i opprinnelig underetasje, da disse har risiko for råteutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det må påregnes å senke fuktnivået i underetasjen i opprinnelig del, samt å eventuelt skifte ut vinduer her. Løsningen mot terrassen bør endres for å minske risikoen for fukt utenfra. Kostnadsestimat for TG 3 settes til 10 000 - 50 000.
- Fuktopptrekk i dørkarm i underetasje kan ha kommet av tidligere flom, men det anbefales å holde dette under oppsikt, og eventuelt foreta tiltak mot fuktopptrekk.
- Dører som tar i karm og/eller har skjevheter anbefales justert.
- Tettelister i det eldste stuevinduet anbefales skiftet.
- Normalt vedlikehold av dører og vinduer anbefales.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende løsning med vannbrett/beslag over vinduer og balkongdør utvendig. Dagens løsning gir en risiko for at nedbør kan trekke inn på baksiden av omrammingen og inn i konstruksjonen. Nærmere undersøkelser anbefales bak omramminger ved arbeidet.
- Jevnlig kontroll av isolerglass anbefales med tanke på økt risiko for punktering på glass eldre enn 30 år. Utskiftinger vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå. Enten selve glasset, eller hele vinduer/dør.

6.9 Vinduer og dører: Hovedytterdør



Høyt fuktnivå i vindu med høy risiko for råteutvikling.



Vannbrett som ikke er trekt innunder kledning.

Beskrivelse

-Malt hovedytterdør med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Hovedytterdør ble skiftet i 2025 iht. eier.

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?

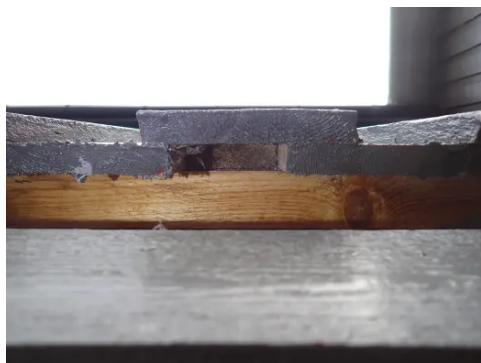
Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

-Hovedytterdøren fremstår uten unormale forhold.

6.10 Yttervegger



Oversikt oppunder kledning.

Type fasade Stående kledning, Liggende kledning

Opprinnelig del har veggkonstruksjon av tre med ukjent utførelse. Tilbygget er oppført i bindingsverk. Fasader er kledd med stående og liggende panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

-Tilbyggene er oppført i 1998 iht. eier.
-Kledningen på hele boligen skal ha blitt skiftet i samme periode som tilbyggene ble oppført.

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.
-Enkelte kledningsbord har sprekker.
TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag, men ved større utskiftninger av kledning eller vesentlig endring i bruk av boligen bør lufting av kledning etableres/utbedres. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette.
-Det bør vurderes lokal tetting eller utskifting av kledningsbord med større sprekker.

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Begrenset/dårlig lufting ved raft.

Type loft Delvis innredet / kaldtloft

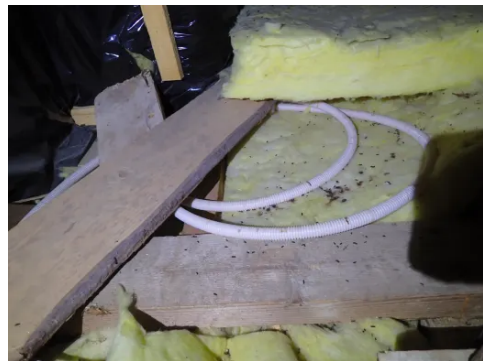
Konstruksjonen er oppført av takstoler/sperrebind i tre, og er isolert med mineralull mot varme rom i tilbygg, og med sagspon i opprinnelig del. Det er skrå og flate himlinger opp mot tak i loftsetasjen, og det er et kaldloft over flate himlinger. Adkomst til loft over opprinnelig del er i gang. Luken har ingen stige, slik at det ikke ble inspisert her ved befaringen. Det er loft bak knevegger, med adkomstluker i vegger.
Det er skråhimling mot tak i tilbygg mot nord.

Er loftet innredet etter byggeår? Nei

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 utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? Ja



Påvist muselort.

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

- Det er registrert muselort i kneloftene.
- Med bakgrunn i alder kan det mangle dampsperre på innsiden av isolasjonen mot kalde rom i opprinnelig del.
- Luftingen til loftsrom er begrenset, da spalter er blitt tettet eller ikke er etablert. Fuktmerker i kneloft vurderes fra gammelt av.
- Det var ingen stige til kaldloftet over opprinnelig del, slik at det ikke er inspisert her ved befaringen.

TG 2 på grunn av påvist skadedyraktivitet, eventuell manglende dampsperre i opprinnelig del og begrenset lufteanordning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- 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.
- Plast/diffusjonssperre mot kalde rom anbefales etablert, og luftingen bør forbedres. Dette for å minske risikoen for kondensproblemer i konstruksjonen.
- Nærmere undersøkelser av kaldloftet må påregnes, gjerne med hjelp av en fagkyndig.

6.12 Renner og nedløp



Deformasjon i nedløpsrør.

Type

Aluminium

Renner og nedløp er utført i lakkert aluminium.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

-Det vurderes at renner og nedløp ble skiftet sammen med takteking i 1998.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

- Det ble registrert buling/deformasjon i nedløpsrør, som et symptom på frostspreng.
- Det er stedvis noe overflateslitasje, men i hovedsak er dette av kosmetisk grad, og ikke unormalt med tanke på alder og materiale.

TG 2 på grunn av deformasjoner i nedløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales, og ved utettheter bør utskiftings for etas. Deler med deformasjon må utover dette skiftes for å lukke avvik. Frostspreng i nedløpsrør må sies å være normalt i Fjellregionen/Østerdalen, og er erfaringsmessig registrert forholdsvis ofte.

6.13 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Konstruksjonen er oppført av takstoler/sperrebind i tre.

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?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
-Det er skjevheter i taket på nordsiden, som kommer av skjevheter/bevegelser ved fundamenteringen. -Det er ikke etablert noen synlige luftespalter utvendig. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Fundamenteringen på tilbygget mot nord må påregnes rettet opp. Det er skjevsetting i bygget, slik at det er risiko for skader i konstruksjonen. -Lifting av takkonstruksjonen på boligen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga. kondensering i konstruksjonen og isdannelse på taket.	

6.14 Takteking



Shingelleppe uten vedheft.



Noe mosegroing.

Type teking	Pappshingel
Taket er tekket med pappshingel over taktro av tre.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Taket ble tekket om i 1998 i forbindelse med oppføring av tilbyggene iht. eier.	
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?	Ja
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Tettheten i tiden som kommer er usikker. -Det er flere shingellepper som ikke har vedheft. De kan derfor blafre ved mye vind og bli skadet. -Pipebeslaget har overflateslitasje, men ingen tegn på skade. -Det er tegn på at det har vært avrenning av beksot fra pipa. Dette er av kosmetisk grad. -Taket har litt mosegroing/værslitasje. Pappen har stedvis begynt å få noen riss, slik at det kan være behov for enkelte utbedringer i tiden som kommer. TG 2 på grunn av påviste forhold.	



Tegn på mindre riss i overflaten på papp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Når takteking begynner å bli gammel, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Shingellepper som mangler vedheft må limes ned.
- For å lukke avviket må pipebeslaget lakkeres, men det fungerer med dagens tilstand.
- Rengjøring av mose og annen misfarging må anses som normalt vedlikehold. Det kan bli behov for stedvis utbedringer med tanke på riss i papp.

6.15 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?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det er etablert takstige i lakket stål.

-Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Ved opprinnelig byggeår var ikke dette et krav, men tilbygget er oppført etter at kravet tredde i kraft. Tak med ru overflate og vinkel over 27 grader skal ut fra forskriften ha montert snøfanger.

TG 3 på grunn av manglende snøfangere der det foreligger krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det er et krav i gjeldende forskrift om snøfanger ved takvinkel på 27 grader eller mer ved ru takteking. Snøfanger må monteres for å lukke avviket. Det bemerkes at tak over inngangsdører bør vises særlig hensyn med tanke på eventuell fare for ras. Det er ikke kjent om takkonstruksjonen på opprinnelig del er dimensjonert for ekstra snølast, slik at dette er undersøkelser som i så fall må gjennomføres på forhånd av eventuell montering.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn: U. etasje og 1. etasje



Referansenivå laser = 40 mm. Viser avvik på ca. 70 mm i bod i 1. etasje.



Risiko for skadeutvikling i etasjeskiller, fra underetasje.

Type	Trebjelkelag
Gulv i underetasje er støpte, og ikke vurdert med tanke på skjevheter på grunn av etasjens bruk som lager. Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
-Det ble målt med laser i stue og bod i 1. etasje. Det er påvist et lokalt avvik på ca. 19 mm i nærheten av ytterhjørnet mot sørvest i stue. Det er påvist totale høydeforskjeller på opp mot 19 mm i rommet. I bod er det påvist et avvik på ca. 70 mm i rommets bredde (ca. 2,4 meter).	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm: Det er påvist høydeforskjeller opp mot 19 mm i stue.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet: Det er påvist høydeforskjell på ca. 70 mm i bod i 1. etasje. Det er ikke mulig å se innunder tilbygget mot nord i noen særlig grad ved befaringen, på grunn av vegetasjon og lite plass.
- Hallen har merkbare skjevheter i gulvet.
- Det er påvist indikasjon på at bjelkelaget i bod i tilbyggets underetasje har skader. Dette på grunn av påvist fukt i nedre del av vegg i enden av rommet, og at gulvet har tydelig nedsenking her.
- Det kan være fuktskader i etasjeskiller mot 1. etasje fra underetasje, da det er påvist høyt fuktnivå i treverket og tegn på muggvekst ved den gamle trappen.

TG 3 på grunn av målt høydeforskjell i bod i 1. etasje, samt tegn på skader i gulv i oppforet gulv i bod i underetasje.

TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp i alle rom med skjevheter. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Allikevel bør det foretas utbedringer av gulvet i boden i 1. etasje i nær fremtid, da bygget har skjevsettinger. Dette kommer i hovedsak av skjevheter i fundamenteringen. Det anbefales nærmere undersøkelser på undersiden av gulvet i tilbygget, da dette var vanskelig å komme til ved befaringen.
- Gulvet i bod i underetasjen bør i første omgang åpnes for å påvise skadeomfang. Utbedringer må vurderes i etterkant av dette.
- Fuktnivået i underetasjen må senkes for å unngå skader på etasjeskiller mot 1. etasje. Undersøk konstruksjonen nærmere med tanke på muggvekst.
- Kostnadsestimatet er satt for lokale utbedringer av TG 3-avvik. Det kan ikke utelukkes at ekstrakostnader kan påløpe.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.17 Etasjeskille og gulv på grunn: 2. etasje

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
-Det ble målt med laser i begge soverom. I det ene soverommet er det påvist total høydeforskjell på ca. 20 mm. Det ble ikke påvist avvik i det andre soverommet.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

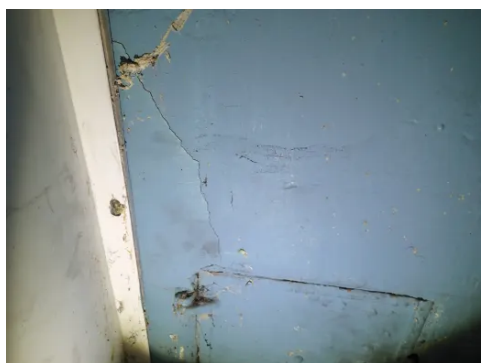
-Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm: I det ene soverommet er det påvist total høydeforskjell på ca. 20 mm.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.18 Ildsted/Skorstein



Sprekker i pipemur.

Type pipe

Tegl

Boligen har teglpipe med nedsenket stålrør (piperør). Sotluke er plassert mot det gamle toalettet i underetasjen. Pipa er steinkledd i 1. etasje, og fliskeledd i loftsetasjen.

-Pipeløpet med rehabilitert med nedsenket stålrør i 2023 etter pålegg fra tilsyn.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

-Det er montert vedovn i overgang mellom stue og gang i 1. etasje.

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

Ja

Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/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?

Ja

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

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-2**

-Pipa er innkledd på mer enn 1 side, men det er foretatt nedsenking av stålrør, slik at kravet til synlige sider er 2 og ikke 4.

-Det er påvist sprekker/riss i pipe mot det gamle toalettet i underetasjen. Det kan være vanskelig å påvise eventuelle bevegelser/sprekker i pipemuren der hvor den ikke er pusset.

-Innføringen av ovnsrøret inn i pipa fra vedovnen sitter løst og pakningen er ikke tilstrekkelig tett.

TG 2 på grunn av påviste sprekker/riss, samt avvik ved ovnsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det bør foretas utbedringer av sprekker i pipemur. En pushing av synlig tegl anbefales også for å påvise om pipa er i bevegelse eller om den er stabil.

-For å lukke avviket må ovnsrøret og pakning utbedres tilfredsstillende.

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	
Innredning fra 2013 med profilerte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. Det er glassplate på vegg over benk. -Innredningen har noen bruksmerker/sår som anbefales flikket over, men dette anses som normalt med alderen. Ikke registrert andre unormale forhold.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Det er kullfilterventilator over kokesonen.	
Oppsummering av avtrekk	
TG-2	
-Det er kun kullfilterventilator (omluftsvifte) på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger ut til friskluft. Omluftsvifter trekker ikke fukt ut fra rommet ved matlaging. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
-I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablert mekanisk avtrekk ut på vegg. Eventuelt kan viften skiftes med en mekanisk avtrekksvifte over kokesonen med kanal ut. Omluftsvifter gjenvinner kun luften i rommet, og fører ikke fukt fra koking/steking ut.	

6.20 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Bolig: -Det foreligger ikke tegninger fra byggeår, sannsynligvis på grunn av alder. Det er foretatt en kontroll av byggemeldte tegninger fra oppføring av tilbygg. Det er ingen tegninger av kjelleretasjen, slik at kontrollen blir begrenset til 1. etasje og loftsetasje. -Tilbygget mot nord har ingen tegninger i kommunalpakken. Det er derfor ikke foretatt vurdering av lovligheten av disse arealene. -Loftsrommet i tilbygget mot sør er byggemeldt som soverom, men rommet tilfredsstiller ikke tekniske krav for et soverom. Vinduet i rommet er også mindre enn det som er på tegning. -Verandaen foreligger ikke på tegninger. Verandaer oppført over 1 meter over bakkenivå skal søkes. -Det er tegnet inn et kjølerom på kjøkkenet. Dette foreligger ikke i dag. Tiltaket anses som lite, og det vurderes ikke et vesentlig behov for søknad. -Det er tegnet inn et toalettrom, men dette foreligger ikke i dag. Endringen er foretatt innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspiktig. -Balkongdøren foreligger ikke på tegning. Uthus, garasje og anneks: -Det foreligger ingen tegninger av byggene i kommunalpakken. Eventuelle ulovligheter er dermed ikke vurdert.	

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
--	----

-Ferdigattest foreligger ikke. Det er ikke krav om ferdigattest på bygg omsøkt før 01-01-1998. Det bemerkes at det er foretatt endringer i boligen som kan kreve ny godkjenning.

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

Det er ikke målbart areal i loftsrommet over kjøkken.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende røykvarsler
---	-----------------------

-Det er kun røykvarsler oppmontert i loftsetasjen. Underetasje og 1. etasje har ikke røykvarsler. Det er etablert 1 stk 6 kg og 1 stk 2 kg brannslukkingsapparat.
-Røykvarsler er ikke funksjonstestet. Det må anses som normalt vedlikehold av eier å sørge for at disse virker.

Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	Ja
--	----

-Brannslukkingsapparatet på 6 kg er mer enn 10 år gammelt.

6.21 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Oppsummering av toalettrom

TG-IU

-Det er et eldre toalettrom i kjeller, som er ute av bruk. Det foretas derfor ingen videre vurdering av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det kan anbefales å fjerne klosettet i rommet.

6.22 Trapp: Innvendig trapp



Oversiktsbilde.

Beskrivelse

Boligen har en tretrapp med åpne trinn og håndløper på 1 side opp til loftsetasjen. Rekkverket er av tre. Trappen i kjeller er ikke lenger i bruk da trappeåpningen er blitt tettet. Det foretas ingen vurdering av denne i dag. Om det åpnes opp igjen bør det foretas enkelte sikringstiltak som rekkverk og håndløper.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

-Trappen mangler håndløper langs veggen.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Ekstra håndløper anbefales etablert for bedre sikkerhet. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider i trapper.

6.23 Trapp: Utvendig trapp



Oversiktsbilde.

Beskrivelse

Det er etablert trapp i impregneret trevirke i tilknytning terrasseplattingen. Det er håndløper på 1 side, og rekkverk av impregneret tre i nedre del av trappen. Kun krav om rekkverk inn mot boligen.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

- Trappen har kun 1 håndløper.
- Rekkverket måles til 80 cm, og er lavere enn dagens krav på 90 cm.
- Åpninger i rekkverket er over 10 cm.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Ekstra håndløper anbefales etablert for bedre sikkerhet. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider i trapper.
- For å lukke avviket anbefales det at rekkverkshøyden endres til 90 cm, som er dagens krav.
- Det anbefales å redusere åpninger i rekkverk slik at disse ikke overstiger 10 cm. Dette for bedre sikkerhet for små barn.

6.24 Avløpsrør



Misfarging ved rørmuffe.

Type avløpsrør

Plast

Synlige rør er av plast. Det er registrert eldre betongrør som ikke er i daglig bruk. Det er etablert en stakeluke på kloakkstammen i underetasje. Privat avløp ut til septik.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

-Det er opplyst å være foretatt utskifting av hele anlegget innvendig i 1998. Usikkert om det ble skiftet utvendig rør helt ut til septik ifølge eier.

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

- Det gamle anlegget under gulv i boligen kan ha vært av betongrør. Det registreres at det er lagt en slukrist inn til åpning i et slikt rør i bod i underetasjen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledninger i boligen. Det er økt risiko for skader.
- Det er misfarging ved rørmuffene på avløpsrør til vaskemaskin inn til bad.
- Kloakk er ikke luftet over tak. Det er lufting med vakuumventil i bod i underetasje.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Nærmere påvisninger og eventuelle behov for tiltak anbefales med hjelp av en rørlegger.

-Det anbefales å få misfarging ved rørmuffer undersøkt nærmere av en rørlegger, med tanke på eventuelle nødvendige tiltak.

-Lufting over tak anbefales etablert for å lukke avviket. Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakuumentil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.

6.25 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Stoppekran er plassert i bod i underetasje. Synlige rør innvendig er av kobber. Boligen er opplyst å være tilknyttet Ålen Vassverk (privat).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Alle innvendige rør skal ha blitt skiftet i 1998 iht. eier. Noe usikkert om utvendig rør ble skiftet.	
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	
-Rør i underetasje er kun delvis isolerte. Ikke opplyst om frostproblemer. -Det er flere vannrør med sprukkede plastkapper. -Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger. Det er økt risiko for lekkasjer. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Nærmere påvisninger og eventuelle behov for tiltak anbefales med hjelp av en rørlegger. -Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.	

6.26 Elektrisk



BØRRESEN TORE
Saksvollvegen 99
7380 ÅLEN

Kontroll dato: 26.04.2022
Saksnr: 361887
Dato: 14.10.2022

Vedrørende utbedring av feil/mangler i henhold til kontrollrapport

Vi viser til tidligere utsendt korrespondanse vedrørende kontroll av Deres elektriske anlegg, 164401435-001. Anleggsadressen er Bolig 7380 ÅLEN.

Det bekreftes at vi har mottatt tilbakemelding på at feil og mangler er utbedret.

Vi bekrefter derfor at saken er avsluttet.

Med hilsen

Bjørn Engen
Faglig ansvarlig

Tensio TS AS
Telefon: 74 12 15 00
Postadresse: Postboks 9400 Sluppen
7400 Trondheim
Besøksadresse: Tempervæn 15
7201 Trondheim
www.tensio.no
de@tensio.no
Org.nr. 879 631 028 MVA

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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-1

-Det er sikringsskap med automatsikringer i bod i underetasje. Delvis skjult el-installasjon.
-Periodevis oppgradert anlegg iht. eier. I tilbygg er anlegget fra 1998. Samsvarserklæringer er ikke fremlagt.
-Kursfortegnelsen vurderes utdatert med tanke på rombeskrivelser. Anbefales å få denne oppdatert.
-Det ble foretatt et tilsyn (sikkerhetskontroll/stikkprøver) av Tensio TS AS den 26-04-2022. Det henvises til tilsynsrapport med tanke på påviste avvik. Disse ble rettet i ettertid av Elektropunkt AS den 12-10-2022. Tilsynssaken ble avsluttet etter utbedringen. TG 1 er satt med bakgrunn i avsluttet tilsynssak. Kontrollen er gyldig i 5 år. Det bemerkes at dette ikke er det samme som en utvidet elkontroll, og det kan finnes feil og mangler som ikke er avdekket. Vær oppmerksom på dette. Samsvarserklæring for utbedringen er ikke fremvist og anbefales innhentet.

Avsluttet tilsynssak.

6.27 Varmesentral

Type anlegg

Varmpumpe

Det er varmpumpe i stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

-Pumpa er montert etter byggeår. Det er en eldre pumpe av ukjent alder.

Når var siste service på anlegget?

-Ikke opplyst, men det har ikke vært noen service i senere år.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-2

-Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.
-Det har ikke vært avholdt service i senere år. Service er anbefalt annen hvert år.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

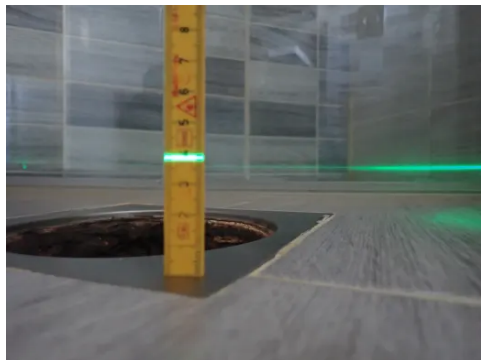
-Vær oppmerksom. For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og foreta nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke foretas ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker. Service anbefales annen hvert år.

6.28 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Underetasje	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1998	
Størrelse	
200	
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?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
I bod i underetasje er det en bereder på 200 liter. Det er ingen avrenning til avløp. Det er en bereder på ca. 120 liter i det gamle toalettrommet. Denne har ingen påstemplet alder men er av eldre dato. -Eventuelt lekkasjevann fra den største berederen vil ikke ledes til avløp. -Begge beredere har passert 20 år og har usikker restlevetid. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved bereder. -Det er ikke behov for utbedringstiltak siden hovedbereder fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. -Det kan vurderes fjerning av bereder i det gamle toalettrommet. Ukjent funksjon på denne.	

6.29 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	



Referansenivå laser = 40 mm. Viser tilnærmet flatt gulv.



Oversiktsbilde, dusj.



Oversiktsbilde, sluk.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Behandlet panel i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-I 2017 ble det foretatt oppgradering av overflater. Det er usikkert om membransjiktet ble oppgradert, men mest sannsynlig er dette av eldre dato med bakgrunn i registrerte forhold i sluk.

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?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-3

-Det er tilnærmet flatt gulv og ingen oppkant ved døren. Rommet har 2 sluk uten fall, og det er motfall på 3-4 mm fra sluket ved opplegg for vaskemaskin. Ved en eventuell lekkasje kan vann renne mot dør og inn i konstruksjonen ved døren.

-Det er hakk i 1 gulvflis ved klosettet, men denne vurderes kun av kosmetisk grad. Tiltak er ikke nødvendig.

-Vinduet er plassert i våtsonen, og har materialer som ikke tåler vann. Våtsonen strekker seg 1 meter sideveis fra lukkede dusjvegger. Vann kan transporteres i limlaget bak flis og inn i åpningen.

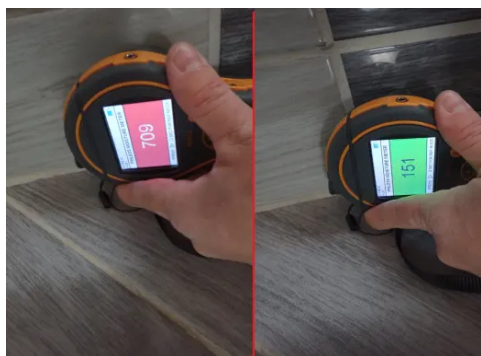
-Tilstanden bak innkassingen i dusjsonen vil være usikker, da denne ikke har inspeksjonsmulighet. Det er registrert riss i fugen inn mot hjørnet på veggen her, samt misfarging i silikonefugen i overgang mot gulvet.

TG 3 på grunn av manglende fall/motfall til sluk.

TG 2 settes for resterende forhold.



Løst dusjdr.



Måling foretatt i samme område. Viser plutselig fuktutslag.

Anbefalte tiltak overflater

-Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket og redusert sklisikkerhet på gulvet. Som en kombinasjon av oppnådd alder og manglende fall til sluk er det satt et estimat for helrenovering av badet. Det bør kun brukes dusjkabinett i rommet med dagens tilstand. Overflater bør observeres jevnlig.

-Det kan være hensiktsmessig å ta i bruk et lukket dusjkabinett med tanke på vindu plassert i våtsone.

-Det anbefales å undersøke innkassingen i dusjen nærmere. Dette kan kreve åpninger.

Utbedringskostnader overflater

150 000 - 300 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

Rommet har 2 plastsluk.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Ikke kontrollerbart

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

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

-Ved kontroll i sluket er det vanskelig å få kontrollert eventuell membran, men det er tegn på at det ligger en eldre membran ned i sluket. Kontroll av eventuell klemring er ikke mulig på grunn av utførelsen av slukristen.

-Sluk og tettesjikt har nådd en alder med usikker tetthet/gjenværende levetid.

-Det er registrert plutselige fuktutslag ved måling på overflater i våtsone i dusjen. Dette kan indikere utettheter i tettesjiktet og/eller skjulte skader bak flis. Se også punktet for fuktkontroll.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og tettesjikt skiftes ut. På grunn av alder kan det være hensiktsmessig å planlegge oppgradering.

-Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

-Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

-Slukene må sjekkes og rengjøres jevnlig og det anbefales å ta i bruk et lukket dusjkabinett.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i innredning, veggmontert klosett med innebygd susterne, innfellbar dusjdør og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd susterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd susterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
-Veggbrakketten har delvis løsnet fra veggen der dusjdør er montert. Årsaken til dette er på grunn av mangelfull innfesting. Den sitter kun med lim mot flisene. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
-Det må foretas tiltak på festebraketter.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og spalteventil i vindu som tilluft, forutsatt at ventilen holdes åpen.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
-Det er avvik på viften. Den har funksjon, men spjeldet åpnes ikke tilfredsstillende, samt at det tar borti viftebladene ved bruk. TG 2 på grunn av dette.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
-Det er behov for utbedring av viften.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-2
-Det er ved måling på overflater i dusjen påvist mistanke om skader eller magasinert fukt bak fliser ved innkassingen i dusjen, samt i vegg i dusjen. Det ble påvist plutselige utslag ved bruk av fuktindikator. -Det er ikke mulig å foreta hulltaking i tilstøtende rom direkte mot dusjonen. Tilgjengelig vegg fra soverom ble derfor valgt for hulltaking, i tråd med forskriftens krav om kontroll av fukt i tilstøtende konstruksjoner og bunnsvill. Denne plasseringen kan likevel kunne gi indikasjon på eventuell fuktskade i i bunnsvill. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. TG 2 på grunn av mistanke om skjulte skader.	

Anbefalte tiltak fukt

-Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.31 Øvrig: Uthus, byggemåte



Beskrivelse

Uthus oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Vinduer er med enkelt glass.

6.32 Øvrig: Garasje m/ carporter, byggemåte



Beskrivelse

Garasje oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er kledd med stående panel og liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med lakkerte stålplater. Vinduer er med enkelt glass. Det er tilbygd carporter over enkel fundamentering. Det er montert en leddport i metall med automatisk åpner.

6.33 Øvrig: Anneks, byggemåte



Beskrivelse

Anneks oppført i én etasje over krypkjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Gulvet er av trebjelkelag. Vinduer er med 2+1-lags glass og enkelt glass.

-Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

-Det mangler delvis rekkverk på terrasse.

-Bygget har generelt behov for oppgraderinger/vedlikehold.

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Vannbåren varme