

Verrastrandvegen 1829 7796 FOLLAFOSS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1942

Areal (BRA): 246 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens 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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges 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/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/7966>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Drenering er oppgradert kun rundt deler av boligen, ut fra registrerte forhold er det gjort tiltak mot nord og øst.

Resterende drenering antas og være fra byggeåret.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Bod mot nord/vest har oppfuktet murgulv.

Det er fall inn mot grunnmur fra nord.

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp: Til kjeller

Oppsummering

Det mangler rekkverk i trappen.

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Krypkjeller

Oppsummering

Det er etablert steinheller på bakken i kryprommet.

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Det er synlige fukt i gulvoverflate på en bod.

Fuktsikringstiltak må påregnes.

Det er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs luftkvalitet.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Fuktmålinger under trebodt på gulv viser forhøyet fuktverdier og har symptom som tilsier behov for tiltak.

Vinduer og dører: eldre vinduer med koblet glass og 2-lags glass

Oppsummering

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det registreres noe muselort på kald loft.

Ytterligere undersøkelser anbefales med tanke på museaktivitet.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

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

Lufting, dampetting og isolering av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres rust og malingsaflassing på takplater.

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Utskifting av yttertak, lekter og undertakspapp anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

Utstyr på tak

Oppsummering

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Taket har glatt taktekking og det er fare for snøras samt snøras skader takrenner. Snøfangere anbefales å etablere for god personsikkerhet.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Nedre hengsel på sotluken er oppgradert samt røykrør i 2. etasje er fjernet etter siste tilsyn utført av Brannvesenet Midt IKS den 03.08.2023.

Skorsteinen er innkledd på en halv side i 2 etasje med sponplate. Skorstein har mangelfull avstand til brennbart materiale som ved sotbrann kan gi brannspredning til bygning/bygningsdel. Avstands kravet fra skorstein til brennbart materiale er 10 cm.

Registrerer eternittplate i vegg mot pipe i en åpning i 2. etasje. Eternittplater inneholder asbest, og må ved en eventuell fjerning behandles som spesialavfall.

Ved oppussing av boligen, oppfordres ny eier til å ta kontakt med feiervesenet.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen antatt fra byggeåret med en del bruksslitasje.

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Toalettrom

Oppsummering

Eldre toalettrom med eldre innredning.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

En oppgradering av rommet anbefales.

Trapp: Til 2. etasje

Oppsummering

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Tg 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.

Avløpsrør

Oppsummering

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg skiftet etter byggeår men ukjent når dette er utført, ut fra registrerte forhold har avløpsanlegg nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppgradert, men ikke kjent når dette er utført, ut fra registrerte forhold har vannrør nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert antydning til trykkfall.

Stoppekran er plassert på kjellerbod.

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Siste dokumenterte el-kontroll ble gjennomført i 2015 på bolig og hytte.

Boligen har et eldre e-lanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Bereder står på en trebenk, registrerer noe fuktopptrekk på benene til trebenk.

Oppgradering må påregnes.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Med bakgrunn i alder på belegget på gulv har tettesjiktet / overflater en restlevetid på rommet usikker.

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

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres bruksslitasje på dusjvegger.

Eldre blandebatteri.

Dusjvegger bør oppgraderes til dusjkabinett.

Oppsummering av ventilasjon

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

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Øvrig

Oppsummering

Eldre hytte med en del slitasje. Registrerer malingsavflassing på kledning og vinduer.

Yttertak mengler underlagstetting under metallplater, fare for fuktinn driv.

Bad er oversteget forventet levealder og må påregnes oppgradert. Tilstandsgrad er TG3 på bad..

Eldre enkel kjøkkeninnredning med lite bruksslitasje.

Registrerer merker etter en fuktlekkasje i innvendig himlingsplater på stue.

Oppgradering må påregnes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
31.7.2023

Rapportdato
8.8.2023

Hjemmelshavere

Navn: Berit Ellen Voldset

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: Fullmaktshaver Per Stavrum

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

Bolig selges som dødsbo, fullmaktshaver har ikke bebodd boligen og har begrenset kunnskap.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Vidar Nordgård Telefon: 46978350
Firma: Norconsult Dato: 8.8.2023
Adresse: Kongensgate 27, 7713 Steinkjer Epost: vidar.nordgard@norconsult.com

Norconsult 



Om bygningssakkyndig:

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: Verrastrandvegen 1829, 7796 Follafoss

Kommunenr:	5006	Gårdsnr:	763	Bruksnr:	14	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1942 - Opplyst av fullmaktshaver					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig i 2 etasjer pluss kjeller.

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform teknet med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med koblet glass og 2-lags isolerglass.

Det står en frittstående hytte med boder i sokkeletasje, bygning beskrives nærmere i rapporten.

Frittstående stor garasje på ca 90 kvm med labankporter og murte vegger, bygning kommenteres ikke andre steder i rapporten.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2001	Skiftet noen vinduer innerstue 1. etasje. Montert ny himlingspanel innerstue 1. etasje. Montert parkettgulv begge stuer 1. etasje. Oppgradert deler av bad.	Nei



5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	78	0	78		4 boder og en vaskekjeller.
1. etasje	94	94	0	Gang, 2 stuer, kjøkken, kontor og bad.	
2. etasje	74	59	15	Loftsgang m/trapp, toalettrom og 4 soverom.	3 stk kott.
Totalt	246	153	93		

Øvrige arealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Hytte med boder i underetasje	70	0	70		3 stk boder
Hytte 1. etasje	84	60	24	Vindfang, kjøkken, gang, stue, bad, toalettrom og 3 soverom.	Bod
Totalt	154	60	94		

Kommentar til arealberegning

Deler av areal i 2. etasje inkl kott er ikke måleverdig iht. retningslinjer satt i NS 3940.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-3

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Det er blitt gjennomført lokale tiltak spesifikt knyttet til utskifting av drenering på baksiden av huset mot nord og øst.

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? Ja

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

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? Nei

Oppsummering av drenering

Drenering er oppgradert kun rundt deler av boligen, ut fra registrerte forhold er det gjort tiltak mot nord og øst.

Resterende drenering antas og være fra byggeåret.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Bod mot nord/vest har oppfuktet murgulv.

Det er fall inn mot grunnmur fra nord.

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Utbedringskostnader 10 000 - 50 000

6.2 Grunnmur og fundament

TG-1

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	

6.3 Krypkjeller

TG-2

Beskrivelse	
Det er en krypkjeller under tilbygg.	
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	
Målingen viser et fukttinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.	
Oppsummering av krypkjeller	
Det er etablert steinheller på bakken i kryprommet.	
Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	

6.4 Rom under terreng

TG-2

Type rom under terreng	Grovkjeller
Kjelleren er en grovkjeller med fritt eksponert murgulv og murvegger.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Det er synlige fukt i gulvoverflate på en bod.

Fuktsikringstiltak må påregnes.

Det er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs luftkvalitet.

6.5 Balkong, terrasse, platting

TG-2

Type	Balkong
------	---------

Det er etablert en takoverbygget balkong i malt trevirke ved hovedinngang.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
--	-----

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

Er det krav til rekkverk?	Ja
---------------------------	----

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

Er balkong / terrassen teknet?	Nei
--------------------------------	-----

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Fuktmålinger under trebodt på gulv viser forhøyet fuktverdier og har symptom som tilsier behov for tiltak.

6.6 Vinduer og dører: Fabrikk malt vinduer

TG-1

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass, stemplet 2001.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Vindu på innerstue skiftet i 2001.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, 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 ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.7 Vinduer og dører: eldre vinduer med koblet glass og 2-lags glass

TG-2

Beskrivelse	
Trevinduer med koblet glass. Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vinduer med 2-lags glass fra 1966. Vinduer med koblet glassbukjentbalder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.	

6.8 Yttervegger

TG-1

Type fasade	Stående kledning
-------------	------------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasadene ble overflatebehandlet ca 2001.	
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	
Jevnlig vedlikehold av fasader med vask/skraping og maling må påregnes pga alder på kledning. Noe manglende mustetting er utført i 2023.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Type loft	Kaldtloft
Det er etablert en luke i taket for adkomst til loft, det er ikke etablert noen nedfellbar stige. Kott i knevegger med plassbygget dører.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold. Det registreres noe muselort på kald loft. Ytterligere undersøkelser anbefales med tanke på museaktivitet.	

6.10 Renner og nedløp

TG-2

Type	Metall
------	--------

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

Takrenner er oppgradert i samme tid som yttertak, ukjent årstall.

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

Oppsummering av renner og nedløp

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

6.11 Takkonstruksjon

TG-2

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

Plassbygget takkonstruksjon fra byggeår.
--

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

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

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

Lufting, dampetting og isolering av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

6.12 Takteking

TG-2

Type teking	Metallplater
-------------	--------------

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Takteking er skiftet etter byggeår, men alder på denne er ukjent.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
--	----

Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
--	-----

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

Ja

Oppsummering av taktekking

Det registreres rust og malingsafflassing på takplater.

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

Utskifting av yttertak, lekter og undertakspapp anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

6.13 Utstyr på tak

TG-2

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?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Taket har glatt taktekking og det er fare for snøras samt snøras skader takrenner. Snøfangere anbefales å etablere for god personsikkerhet.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type

Trebjelkelag

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

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

Det registreres stedvis knirk.

Det registreres skjevhet på to stuer, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 15 mm

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

6.15 Ildsted/Skorstein

TG-2

Type pipe

Tegl

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted	Vedovn, Peis
Murt peis og Jøtul 606 på stua i 1.etg., og Jøtul 602 på kjøkkenet	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	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	
Nedre hengsel på sotluken er oppgradert samt røykrør i 2. etasje er fjernet etter siste tilsyn utført av Brannvenet Midt IKS den 03.08.2023. Skorsteinen er innkledd på en halv side i 2 etasje med sponplate. Skorstein har mangelfull avstand til brennbart materiale som ved sotbrann kan gi brannspredning til bygning/bygningsdel. Avstands kravet fra skorstein til brennbart materiale er 10 cm. Registrerer eternittplate i vegg mot pipe i en åpning i 2. etasje. Eternittplater inneholder asbest, og må ved en eventuell fjerning behandles som spesialavfall. Ved oppussing av boligen, oppfordres ny eier til å ta kontakt med feiervesenet.	

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredningen antatt fra byggeåret med en del bruksslitasje. Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Eldre kjøkkenventilator, fungerer som tiltenkt ut fra enkel funksjonstest.	

6.17 Lovlighet

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

Det foreligger ingen byggetegninger.

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? Ikke kontrollert

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

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

6.18 Toalettrom

TG-2

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Naturlig avtrekk

Registrerer gjentettet luftelyre i himling.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene? Nei

Oppsummering av toalettrom

Eldre toalettrom med eldre innredning.
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

En oppgradering av rommet anbefales.

6.19 Trapp: Til kjeller

TG-3

Beskrivelse	
Kjellertrapp er en bratt trapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	
Det mangler rekkverk i trappen. Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.20 Trapp: Til 2. etasje

TG-2

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
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	
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført. Tg 2 er satt da rekkverk og håndløper ikke er iht. dagens forskriftskrav.	

6.21 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Deler av avløp er av plast. Det er hovedsakelig støpjernsrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i 2000.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
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	
Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg skiftet etter byggeår men ukjent når dette er utført, ut fra registrerte forhold har avløpsanlegg nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.22 Vannledninger

TG-2

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad.	
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?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

Vannrør er oppgradert, men ikke kjent når dette er utført, ut fra registrerte forhold har vannrør nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert antydning til trykkfall.

Stoppekran er plassert på kjellerbod.

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.23 Elektrisk

TG-2

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Sikringsskap plassert på kott i 2. etasje.

Type anlegg

Åpent

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

sikringsskapet med nye automatsikringer er antatt skiftet i 2018.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Ikke besvart

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Siste dokumenterte el-kontroll ble gjennomført i 2015 på bolig og hytte.

Boligen har et eldre e-lanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.24 Varmesentral

TG-2

Type anlegg

Varmepumpe

Montert luft til luft varmpumpe med innerdel på stue i 1. etasje.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Anlegget ble montert på 2000 tallet, usikkert hvilket år.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

6.25 Varmtvannsbereder

TG-2

Plassering bereder

Bod

Fundament

Trebenk

Årstall

2003

Størrelse	
120 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?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	
Bereder står på en trebenk, registrerer noe fuktopptrekk på benene til trebenk. Oppgradering må påregnes.	

6.26 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	
Bolig med liggende laftet planker. Lufting via åpningsvinduer og normal utetthet i laftet plankvegger.	

6.27 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Malt belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Overflater på rommet er noe oppgradert i 2000.	
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)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, born (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-3
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.	
Utbedringskostnader overflater	Under 10 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger. Med bakgrunn i alder på belegget på gulv har tettesjiktet / overflater en restlevetid på rommet usikker. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, gulvmontert klosett, og faste dusjvegger samt skyvedører med fast bunnskinne.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det registreres bruksslitasje på dusjvegger. Eldre blande batteri. Dusjvegger bør oppgraderes til dusjkabinett.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Bemerk at badet ikke har blitt brukt de siste 5 år, slik at fuktmåling har noe begrenset verdi opp mot en normal bruk av badet og fuktbelastninger.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

Beskrivelse

Hytte i 1. etasje med sokkeletasje som inneholder boder.
1. etasje inneholder vindfang, kjøkken, gang, stue, bad, toalettrom og 3 soverom. Installert vedovn på stue.
Stor bod i bakkant mot nord.
Støpt plate med betongmurer i sokkel, etasjeskiller i betong.
Bindingsverk i 1. etasje med stående kledning. Vinduer med 2-lags glass. Malt hovedytterdør.
Plassbygget labankdør til bod i 1. etasje.
Saltakkonstruksjon med metallplater.
Plassbygget labank porter til boder i sokkel.

Oppsummering av øvrig

Eldre hytte med en del slitasje. Registrerer malingsavflassing på kledning og vinduer.
Yttertak mengler underlagstetting under metallplater, fare for fuktinndriv.
Bad er oversteget forventet levealder og må påregnes oppgradert. Tilstandsgrad er TG3 på bad..
Eldre enkel kjøkkeninnredning med lite bruksslitasje.
Registrerer merker etter en fuktlekkasje i innvendig himlingsplater på stue.
Oppgradering må påregnes.

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant