

Fururingen 25-27

7347 OPPDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Hytte og Våningshus

Byggeår: 1987

BRA: 174 m²

BRA-i: 174 m²

Samlet vurdering

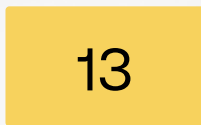
TG-0



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

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/18290>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Yttervegger: Våningshus

Oppsummering

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Man må påregne renovering av utvendig kledning på bygget derfor er TG 3 satt på dette punktet.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak: Hytte og Våningshus

Oppsummering

Det er ikke etablert noen takstige til pipe på Våningshus. TG 3 På hytta ble det etablert ny godkjent takstige i 2023. TG 1.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres på tak Våningshus.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Ildsted/Skorstein: Våningshus

Oppsummering

På stue i Våningshus er det for tett avstand fra ildsted til kantlist ved dør. TG 3 TG 3 Våningshus, beslag rundt pipe bør kontrolleres, samt godkjent stige må etableres til taket.

Anbefalte tiltak

Våningshus: Avstand til brennbart materiale må endres, beslag rundt pipe bør kontrolleres, samt godkjent stige må etableres til taket

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Hytte

Oppsummering av overflater

Gulvet er flatt og stedvis motfall.

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsette bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med frittflytende vann.

Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom: Våningshus

Oppsummering av overflater

Det er ikke fall til sluk.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Noe vanskelig tilgjengelighet siden sluk ligger under dusjkabinett.

Det er bygget en kasse til vegghengt toalett. Inne i denne kunne man se at gulvbelegg er avsluttet rundt avløpsrør fra klosett, og vann vil kunne renne under gulvlist ved denne kassen og ned i jordkjeller/krypkjeller under. dette betyr at gulvet slik det er løst, ikke er tett, ved vannsøl på gulv. Det settes JA på risiko for følgeskader, da slik løsning er i dag, er baderomsgulv ikke vurdert være tett ved vannsøl på gulv.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Drenering: Våningshus

Oppsummering

Det er ikke etablert grunnmursplast. Kun jordkjeller under deler av bygget, forøvrig krypkjeller uten tilgang.

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Taknedløp er avsluttet over bakken.

Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Drenering: Hytte

Oppsummering

Taknedløp er avsluttet over bakken kun med utkast.

Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Denne type gråsteinsmur lar seg vanskelig kontrollere, da eventuelle setninger bevegelser ikke lar seg observeres grunne type opp muring av gråstein. Det ble imidlertid ikke observert spesielle negative forhold. TG 2 på Våningshus.

TG 1 på Hytte.

Krypkjeller: Våningsshus

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Det ble ved renovering og avretting av gulv i gang, ikke observert råteproblem ned mot krypkjeller ifølge selger, og det ble bortsett fra et område i jordkjeller oppe i stubbgulv ikke gjort spesielle fuktindikasjoner.

Anbefalte tiltak

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.

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

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

Rom under terreng: Våningsshus

Oppsummering

Fuktmålinger viser et område ved trappestige opp til kjøkken forhøyet fuktinnhold i stubbgulv opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at man sørger for etablering av plast ned mot bakkenivå, dette for å unngå jorddamp som siver opp i jordkjeller. Kontroll av stubbgulv anbefales, mulig noe utskifting kan vurderes ved nevnte område oppe i stubbgulv.

Balkong, terrasse, platting: Hytte og Våningsshus

Oppsummering

Kun mindre horisontale avvik.

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

Rekkverket blir målt til 73 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Rekkverk må monteres iht. krav.

Vinduer og dører: Hytte og Våningsshus

Oppsummering

Karmer er værslitte på gamle vinduer i . Alle enkelt glass samt doble enkeltglass vinduer i Våningsshus, anbefales vurdert oppgradert. TG 2 pga disse, forøvrig TG 1 på alle vinduer i hytte, samt skiftede vinduer på Våningsshus.

Anbefalte tiltak

Enkeltglass/doble enkeltglass i Våningsshus anbefales vurdert oppgradert.

Etasjeskille og gulv på grunn: Våningsshus

Oppsummering

Det registreres horisontale avvik på flere rom i bygget. Avvik beskrevet gjelder også gulv i 2 etg. Det har vært foretatt avretting av gulv i gang. Noe avvik er ikke unormalt på eldre tømmerbygg fra denne tiden, men ønsker man avretting av gulv, må man påregne en del tiltak for å oppnå et godt resultat.

Trapp: Våningshus

Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Utgjør fare for fall ut mot trapperom fra 2 etg.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at høyde på rekkverk heves til godkjent høyde. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Elektrisk: Hytte og Våningshus

Oppsummering

Det er mottatt melding fra Tensio at det ikke foreligger pålegg ved anlegget/ene. Ifølge opplysninger fra de, så er siste kontroll av anlegget den 04.06.2014.

Selger opplyste at det var enkelte mindre arbeider igjen på innfesting og lukking av kanaler til strømførende ledninger, som skulle ferdigstilles før avhending.

Tetting av hull i sikringsskap 2 etg, skulle gjøres før avhending.

Siden det ikke var ferdigstilt en del mindre arbeider ved befaring, settes det ikke tilstandsgrad på dette punktet, men TG 2 settes manglende samsvarserklæring.

Dette vil bli innhentet før avhending og TG vil da bli 1.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Varmtvannsbereder: Hytte og Våningshus

Oppsummering

TG 1 på bereder i Våningshus fra 2019.

Berederen i hytta er over 20 år har usikker restlevetid. Derfor TG 2.

Ventilasjon: Hytte og Våningshus

Oppsummering

Det er manglende tilluftspalte ved dører til våtrom slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Tilluft til bad anbefales etablert.

Våtrom: Hytte

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Noe vanskelig tilgang siden sluk er under dusjkabinett.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsette bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

I Oppdal kommune ble det ikke utstedt ferdigattester for fritidsboliger som det ble søkt om før 01.01.97, da nye

regler om ansvarsforhold ble innført.

Før dette tidspunkt var det bygningsmyndigheten som skulle foreta ferdigbefaring av bygg, og gi ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Pga. avstander og antall fritidsboliger, ble det ikke ansett som hensiktsmessig

og nødvendig og foreta slik ferdigbefaring på fritidsboliger.

Mangel av ferdigattest for fritidsboliger som det er søkt om før 01.01.1997 vil ikke bli gjenstand for noen

ulovlighetsoppfølging fra bygningsmyndigheten i Oppdal.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.5.2024

Rapportdato
11.6.2024

Hjemmelshavere

Navn: Eilert Gotland

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

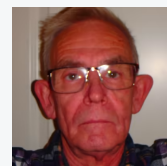
Navn: Terje Sandhaugen

Telefon: 40004451

Firma: Takst Forum Trøndelag avd.
Oppdal/Rennebu

Epost: terje@tft.no

Adresse: Orkdalsveien 826, 7392 Rennebu



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: Fururingen 25-27, 7347 Oppdal

Kommunenr: 5021

Gårdsnr: 317

Bruksnr: 10

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1987 - Hytte 1987, Våningshus fra 1912. Opplysninger gitt av selger.

Boligtype: Hytte og Våningshus

Generell beskrivelse av boligen:

Hytte oppført i en etasje. Denne er etablert på en støpt plate. Over dette oppsatt i bindingsverk, med utvendig stående kledning. Taket er et saltak teknet med metallplater. Etsjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass fra 2021. Innvendig har overflater generelt blitt pusset opp siden 2021.

Våningshus.

Eldre tømmerbygning fra 1912, etablert på en en gråsteinsmur, en liten jordkjeller under kjøkken, forøvrig med kryprom uten tilgjengelighet.

Bygningen er oppsatt i tømmer, kledd utvendig med stående panel. Påbygget inngangsparti på punktfundamenter mot terreng. Taket er et saltak, teknet med metallplater. Etsjeskille i trebjelkelag.

Vinduer er i hovedsak originale enkeltglass, noen med ekstra innleggsvindu, flere vinduer i 2 og 3-lags isolerglass fra 2019 og 2023 skiftet.

Grillhytte.

Oppsatt ca 2014, ifølge eier oppsatt på pilarer, med tregulv. Grillhytta er oppsatt som en åttekant, det samme med røstet tak, som er teknet med shingel. Areal er på ca 15-17 m². Grillhytta har bålpluss i senter av rommet, med sittebenker omkranset yttervegger. Bygningen er videre ikke vurdert utover dette.

Gammelt fjøsbygning/låve.

Sannsynlig fra ca. 1912. Bygningen har en blanding av gråsteinsmur og støpt grunnmur. Oppført i en blanding av tømmer og trevirke.

Utvendig delvis i tømmer og stående kledning. Taket er et saltak, teknet med eldre bølgeblikkplater.

Generelt ble bygningen vurdert å være aldrene, og man må påregne til dels omfattende rehabilitering hvis man ønsker å sette denne i god stand. Bygningen er ikke vurdert utover dette. Ca. areal på bakkeplan er 81m², men deler av dette arealet er under 1.9 m.

Tiltak etter byggeår:

År Beskrivelse

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

2021	Pusset opp fritidsboligen innvendige overflater i hovedsak, nytt kjøkken. Ny varmepumpe luft til luft. Nytt servantskap m/servant og overskap samt dusjkabinett. Tidligere vegg ved vindfang fjernet og alle vinduer er skiftet samt ny ytterdør.	Nei
2023	Ny vedovn i Hytte	Nei
2023	Våningshus Skiftet fire vinduer 3 i 1 etg 1 i 2 etg. Oppgradert el anlegg/sikringsskap. Gulv i gang er opp lektet og avrettet med ny laminat.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hytte

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hytte på et plan.	77	77	0	0	38
Våningshus 1 etg.	50	50	0	0	15
Våningshus 2 etg.	47	47	0	0	0
Loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	174	174	0	0	53

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	6	0	6
Totalt m²	6	0	6

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Hytte på et plan.	77	76	1	Stue/kjøkken, 2 soverom, bad og vindfang	Bod
Våningshus 1 etg.	50	50	0	Stue, kjøkken, bad, gang og vindfang.	
Våningshus 2 etg.	47	47	0	3 soverom og gang	
Totalt m²	174	173	1		

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke linket til byggeforskrift, og det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus. Eventuell rombeskrivelse defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering: Våningshus

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Murt gråsteinsmur.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ikke kontrollerbart
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-2
Det er ikke etablert grunnmursplast. Kun jordkjeller under deler av bygget, forøvrig krypkjeller uten tilgang.	
Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.	
Taknedløp er avsluttet over bakken.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.	

6.2 Drenering: Hytte

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
Taknedløp er avsluttet over bakken kun med utkast.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

6.3 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Hytta har støpt plate over terreng, og ble vurdert være i bra stand. Under våningshuset er det murt gråsteinsmur.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-2	
Denne type gråsteinsmur lar seg vanskelig kontrollere, da eventuelle setninger bevegelser ikke lar seg observeres grunne type opp muring av gråstein. Det ble imidlertid ikke observert spesielle negative forhold. TG 2 på Våningshus. TG 1 på Hytte.	

6.4 Kryp kjeller: Våningshus

Beskrivelse	
Det er kryp kjeller under deler av bygget der det ikke er jordkjeller. Det ble ikke påvist adkomst til kryp kjelleren, unntatt en åpning man kan se inn til deler fra jordkjeller. Kryp kjellere er å betrakte som en særlig fuktutsatt konstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det anbefales å etablere adkomst til kryp kjeller for å kunne undersøke tilstand og vurdere eventuelle behov for tiltak.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i kryp kjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Ja
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av kryp kjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader i område der trapp går ned til jordkjeller.	

Oppsummering av krypkjeller**TG-2**

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Det ble ved renovering og avretting av gulv i gang, ikke observert råteproblem ned mot krypkjeller ifølge selger, og det ble bortsett fra et område i jordkjeller oppe i stubbgulv ikke gjort spesielle fuktindikasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

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

6.5 Rom under terreng: Våningshus

Type rom under terreng

Annet

Et rom under kjøkken har jordkjeller. Det er luke i kjøkkengulv til denne. Ikke etablert plast ned mot bakkenivå.

Stubbgulv opp mot kjøkken og 1 etg.

Oppsummering av rom under terreng**TG-2**

Fuktmålinger viser et område ved trappestige opp til kjøkken forhøyet fuktinnhold i stubbgulv opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at man sørger for etablering av plast ned mot bakkenivå, dette for å unngå jorrdamp som siver opp i jordkjeller. Kontroll av stubbgulv anbefales, mulig noe utskifting kan vurderes ved nevnte område oppe i stubbgulv.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Hytte og Våningshus

Type

Terrasse

Det er en terrasseplatting på hytta etablert ned mot bakkenivå, men det på Våningshus er etablert platting som er punktfundamentert mot bakkenivå, og festet mot vegg. Rekkverk på terrasseplatting til Våningshus er noe lavt, bør bygges opp til godkjent høyde.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Tidspunkt for dette er ikke oppgitt.

Er det synlig tegn på skjelheter/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 tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Kun mindre horisontale avvik.	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverket blir målt til 73 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling må påregnes.	
Rekkverk må monteres iht. krav.	

6.7 Vinduer og dører: Hytte og Våningshus

Beskrivelse	
<p>Vinduer på hele hytta skiftet i 2021 med 2-lags glass. TG 1.</p> <p>Vinduer i Våningshus er blanding av enkle glass, mulig originale, TG 2-3, noen 2 lag enkeltglass også mulig fra byggeår TG 2, samt 3 lags isolerglass, disse 2019-23 TG 1.</p> <p>Ytterdør til Våningshus er skiftet, men alder ikke oppgitt, ny ytterdør i 2021 hytte.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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
Karmen er værslitte på gamle vinduer i . Alle enkelt glass samt doble enkeltglass vinduer i Våningshus, anbefales vurdert oppgradert. TG 2 pga disse, forøvrig TG 1 på alle vinduer i hytte, samt skiftede vinduer på Våningshus.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Enkeltglass/doble enkeltglass i Våningshus anbefales vurdert oppgradert.	

6.8 Yttervegger: Hytte

Type fasade	Bordkledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning fra byggeår, men siste gang overflatebehandlet i 2022.	
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	TG-1

6.9 Yttervegger: Våningshus

Type fasade	Stående kledning, Tømmer
Gammel stående kledning samt tømmerkasse. Unntak er ved inngangsparti der det er bindingsverk kledd med utvendig stående panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Sannsynlig er kledningen fra byggeår og bærer preg av dette. Kledningen på eldste del er stedvis slitt, og bør vurderes oppgradert. I tillegg kunne det på nordside observeres angrep av hakkespett. Denne har laget en rekke hull i kledning/raft og her må det påregnes tiltak. Ifølge selger har de ikke sett hakkespett de siste tre årene.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
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?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-3
Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Man må påregne renovering av utvendig kledning på bygget derfor er TG 3 satt på dette punktet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging): Hytte og Våningshus

Type loft	Kaldtloft
Hytte har W-takstoler , hel taktro i tre. Isolert ned mot 1 etg. Våningshus bæres taket oppe av tømmeråser, med hel taktro som undertak.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Det ble observert mye muse skitt på loft i Våningshus. Ikke observert noe lufting på kaldloft. TG 2. TG 1 for Hytte.	

6.11 Renner og nedløp: Hytte og Våningshus

Type	Metall
Takrenner og nedløp i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Sannsynlig fra byggeår på Hytte, ukjent på Våningshus, men sannsynlig i samme tidsrom.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Det ble kun observert noe avskalling av overflate maling på stålbeslag ned til takrenner på Hytta.	

6.12 Takkonstruksjon: Hytte og Våningshus

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-1**

Tg 1 på begge bortsett fra TG 2 på Våningshus for manglende lufting av takkonstruksjonen.

6.13 Taktekking: hytte og Våningshus

Type tekking	Metallplater
Begge takene er kledd med metallplater, alder er ikke oppgitt, men for fritidsbolig, sannsynlig fra byggeår.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tækkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1

6.14 Utstyr på tak: Hytte og Våningshus

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke etablert noen takstige til pipe på Våningshus. TG 3 På hytta ble det etablert ny godkjent takstige i 2023. TG 1.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres på tak Våningshus.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn: Hytte

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	

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

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn: Våningshus

Type

Trebjelkelag

Etasjeskille er et trebjelkelag, delvis med tømmeråser ned mot kjeller/krypkjeller.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Det registreres horisontale avvik på flere rom i bygget. Avvik beskrevet gjelder også gulv i 2 etg. Det har vært foretatt avretting av gulv i gang. Noe avvik er ikke unormalt på eldre tømmerbygg fra denne tiden, men ønsker man avretting av gulv, må man påregne en del tiltak for å oppnå et godt resultat.

6.17 Ildsted/Skorstein: Våningshus

Type pipe

Tegl

Elementpipe på hytte, teglsteinspipe på Våningshus.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Det er vedovn i kjøkken og på stue i Våningshus.

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

Nei

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

Ja

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Ja

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

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-3

På stue i Våningshus er det for tett avstand fra ildsted til kantlist ved dør. TG 3
TG 3 Våningshus, beslag rundt pipe bør kontrolleres, samt godkjent stige må etableres til taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Våningshus: Avstand til brennbart materiale må endres, beslag rundt pipe bør kontrolleres, samt godkjent stige må etableres til taket

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000****6.18 Ildsted/Skorstein: Hytte**

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

6.19 Kjøkken: Hytte**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-0
Ny kjøkkeninnredning i 2021. Laminat hvitmalt innredning, skifer på vegg over benkeplate. Integrert koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-0

6.20 Kjøkken: Våningshus

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
Innredningen er fra 2020, er i laminat med malte fronter. Laminat benkeplate. Det er luke i gulv på kjøkken ned til jordkjeller.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.21 Lovlighet: Hytte

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
I Oppdal kommune ble det ikke utstedt ferdigattester for fritidsboliger som det ble søkt om før 01.01.97, da nye regler om ansvarsforhold ble innført. Før dette tidspunkt var det bygningsmyndigheten som skulle foreta ferdigbefaring av bygg, og gi ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Pga. avstander og antall fritidsboliger, ble det ikke ansett som hensiktsmessig og nødvendig og foreta slik ferdigbefaring på fritidsboliger. Mangel av ferdigattest for fritidsboliger som det er søkt om før 01.01.1997 vil ikke bli gjenstand for noen ulovlighetsoppfølging fra bygningsmyndigheten i Oppdal.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Nye røykvarslere ifølge selger fra 2021.	

6.22 Lovlighet: Våningshus

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det forefinnes ikke tegninger levert fra kommune på dette bygget.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
<p>I Oppdal kommune ble det ikke utstedt ferdigattester for fritidsboliger som det ble søkt om før 01.01.97, da nye regler om ansvarsforhold ble innført.</p> <p>Før dette tidspunkt var det bygningsmyndigheten som skulle foreta ferdigbefaring av bygg, og gi ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Pga. avstander og antall fritidsboliger, ble det ikke ansett som hensiktsmessig og nødvendig og foreta slik ferdigbefaring på fritidsboliger.</p> <p>Mangel av ferdigattest for fritidsboliger som det er søkt om før 01.01.1997 vil ikke bli gjenstand for noen ulovlighetsoppfølging fra bygningsmyndigheten i Oppdal.</p>	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Nye røykvarslere innkjøpt i 2021 ifølge selger.	

6.23 Trapp: Våningshus

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp sannsynlig fra byggeår. Det er rekkverk, men dette er lavt. Overflater er noe slitte.	
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
Oppsummering av trapp	TG-2
Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Utgjør fare for fall ut mot trapperom fra 2 etg.	
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at høyde på rekkverk heves til godkjent høyde. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

6.24 Avløpsrør: Hytte og Våningshus

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Sannsynlig er røranlegg oppgradert en del på Våningshus, i sammenheng med oppgradering av bad. På Hytte er avløpsrør fra byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-0
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Stakeluke i jordkjeller på Våningshus.	

6.25 Vannledninger: Hytte og Våningshus

Type anlegg	Kobber, Plast
I hovedsak kobber, men også observert noe plast i Våningshus.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Sannsynlig i sammenheng med oppgradering av bad på Våningshus.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
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

Stoppekran er plassert i bod ved VVB.

6.26 Elektrisk: Hytte og Våningshus

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer, Skrusikringer
Det er skrusikringer i hytte. Nytt skap med automater i Våningshus 2023.	
Type anlegg	Delvis skjult
I hovedsak åpent anlegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I Våningshus er det nytt sikringskap samt deler av anlegget oppgradert i 2023	
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 sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er mottatt melding fra Tensio at det ikke foreligger pålegg ved anlegget/ene. Ifølge opplysninger fra de, så er siste kontroll av anlegget den 04.06.2014. Selger opplyste at det var enkelte mindre arbeider igjen på innfesting og lukking av kanaler til strømførende ledninger, som skulle ferdigstilles før avhending. Tetting av hull i sikringskap 2 etg, skulle gjøres før avhending.

Siden det ikke var ferdigstilt en del mindre arbeider ved befaring, settes det ikke tilstandsgrad på dette punktet, men TG 2 settes manglende samsvarserklæring. Dette vil bli innhentet før avhending og TG vil da bli 1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

6.27 Varmesentral: Hytte

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ny varmpumpe i 2021.	
Når var siste service på anlegget?	
Luft til luft varmpumpe installert ny i 2021.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-0

6.28 Varmtvannsbereder: Hytte og Våningshus

Plassering bereder	
I hytta er VVB plassert inne i bod, i Våningshus i jordkjeller.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
I hytta er VVB fra byggeår, i Våningshus fra 2019,	
Størrelse	
Hytte på 200 liter, Våningshus 115 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
TG 1 på bereder i Våningshus fra 2019. Berederen i hytta er over 20 år har usikker restlevetid. Derfor TG 2.	

6.29 Ventilasjon: Hytte og Våningshus

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og mekanisk avtrekk på våtrom.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er manglende tilluftspalte ved dører til våtrom slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilluft til bad anbefales etablert.	

6.30 Våtrom: Hytte

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Overflater fra byggeår.	
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, bom (hulrom) under flis?	Ja
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**

Gulvet er flatt og stedvis motfall.

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsette bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med frittflytende vann.

Utbedringskostnader overflater**Ingen umiddelbar kostnad****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? Ikke kontrollerbart

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

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Noe vanskelig tilgang siden sluk er under dusjkabinett.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsette bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr**Beskrivelse**

Det er etablert dusjkabinett, servant med underskap, wc og opplegg for vaskemaskin. Nytt servantskap, servant og overskap med speil i 2021.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne til klosett? Nei

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Nytt mekanisk avtrekk etablert i 2021.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-0

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom, inne i vegg under kjøkkenbenk.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

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

6.31 Våtrom: Våningshus

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Plastlaminat på gulv, malte plater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble etablert/pusset opp i 2019.	
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, bom (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
Det er ikke fall til sluk.	
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.	
Utbedringskostnader overflater	Ingen umiddelbar kostnad

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?	Ikke kontrollerbart
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-3
<p>Noe vanskelig tilgjengelighet siden sluk ligger under dusjkabinett.</p> <p>Det er bygget en kasse til vegghengt toalett. Inne i denne kunne man se at gulvbelegg er avsluttet rundt avløpsrør fra klosett, og vann vil kunne renne under gulvlist ved denne kassen og ned i jordkjeller/krypkjeller under. dette betyr at gulvet slik det er løst, ikke er tett, ved vannsøl på gulv. Det settes JA på risiko for følgeskader, da slik løsning er i dag, er badergulv ikke vurdert være tett ved vannsøl på gulv.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert et dusjkabinett, servant m/underskap, vegg hengt klosett, opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Innredning ny i 2019.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Ny mekanisk avtrekk i 2023.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-0**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-1**

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i tømmer og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.32 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant