

Arvdalslina 229 7372 GLÅMOS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1973

BRA: 82 m²

BRA-i: 79 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

10

TG-2

17

TG-3

3

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/23729>

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

Rom under terreng

Oppsummering

- Det er registrert misfarging i overflater i treverk i kjellerrom under tilbygg. Ut fra det som er registrert utelukkes det ikke at det finnes råte eller mugg i konstruksjonen. Stikktagning i panel med misfarging viser ca. 29 vektprosent, og betyr at treverket er mettet av fukt. Det er stor risiko for utvikling av råte, kondens og sopp.
- Hulltaking i påforet konstruksjon ble foretatt. Målingen viser ca. 23,5 vektprosent, og er over grensen for utvikling av råte og mugg.
- I kjellerrom under opprinnelig del er det målt et forhøyet fuktnivå i gulvet, men ikke registrert noen unormale forhold utover dette.
- Gulvene vurderes oppført uten fuktsperre på grunn med tanke på registrerte forhold.

TG 3 på grunn av påvist fuktnivå med høy risiko for skadeutvikling i trevegger i kjeller under tilbygg.
TG 2 settes for påvist fuktnivå i kjeller under opprinnelig del.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales at alt treverk på vegger i kjeller under tilbygg fjernes og at kjelleren har åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Om isolering ønskes bør dette utføres på utsiden. Kostnadsestimatet er satt for fjerning av trekonstruksjonene på vegg i dette rommet.
- God utlufting må ivaretas.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Balkong, terrasse, platting: Repos ved dører

Oppsummering

- Konstruksjonene mangler rekkverk. Dette gjelder også trappen fra reposit på baksiden. Det er delvis mer enn 50 cm ned til terreng, og da er det påkrevd med rekkverk.
- Trappene mangler håndløpere.
- Trematerialene er værslitte, og har nådd en alder hvor det kan være nødvendig med tiltak.

TG 3 på grunn av manglende rekkverk.
TG 2 settes for manglende håndløpere

Anbefalte tiltak

- Forskriftsmessig rekkverk må etableres. Dette gjelder i hovedsak der det er mer enn 50 cm ned til terreng.
- Det er krav til håndløper på begge sider der det er trapp. I hovedsak gjelder dette trappen på baksiden. Håndløpere kan med fordel etableres på begge trapper for bedre personsikkerhet.
- Reposit på baksiden er særlig værslitt og mosegrodd. Det kan være hensiktsmessig med utskiftinger.

Kostnadsestimatet er satt for etablering av rekkverk.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

- Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er minimum 30 cm.
- Det registreres ikke skader i selve pipa, men det er noen sprekker mellom peismur og brannmur.
- Røykrøret til vedovnen er løst.
- Pipa har nådd en alder hvor det kan være behov for tiltak.

TG 3 på grunn av kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale.
TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak

-Avstand til brennbart materiale må forminskes. Det kan være mulighet for etablering av sotlukestein, men dette kan avvike ut fra tilgjengelige produkter/pipetype.

-Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kostnadsestimatet er satt for utbedring av avstand til brennbart materiale.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terreng er med naturtomt og er til dels flatt. Takvann ledes ut på terrenget. Ukjent type/løsning på drenering utover at det er etablert grunnmursplast på tilbygget.

- Det registreres noe synlig grunnmursplast, men denne mangler topplst for god tetting mot grunnmur.
- Det er fuktig inne i krypkjelleren. Eventuell drenering har begrenset funksjon.
- Terreng er delvis flatt, og takvann ledes ut på bakken. Dette kan medvirke til at fuktnivået i krypkjeller øker.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Topplst bør etableres på grunnmursplast for god tetting mot grunnmur.
- Terreng bør ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt bør det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Grunnmur og fundament: Tilbygg

Oppsummering

-Det ble registrert 2 sprekker i grunnmur på tilbygget. Grunnmuren har ikke tegn på svikt.

TG 2 på grunn av registrerte sprekker.

Anbefalte tiltak

-For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

Krypkjeller

Oppsummering

- Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Grunnen i kryprommene vurderes å trekke fukt.
- Terreng er delvis flatt, og takvann ledes ut på bakken. Dette kan medvirke til at fuktnivået i krypkjeller øker.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales å etablere plast mot grunn for å redusere luftfuktigheten i rommet.
- Terreng bør ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt bør det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Vinduer og dører: Generelt (fra 1999, tilbake til byggeår)

Oppsummering

- Det er stedvis kondensmerker på ubehandlede innvendige karmen, samt noe kondens på glassene ved befaringen.
- Ytterdør i vindfang har utettheter mellom pakning og dørblad. Det er utett mellom pakning og karm på vindu i toalettrom. Dette kan føre til kaldtrekk.
- Lakkerte ytterdører har noe værslitasje i utvendig overflate. Eldre vindu fremstår med noe alder- og værslitasje.
- Innerdør til vindfang, 1 soveromsdør og ytterdør i vindfang tar i karm.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det må påregnes vedlikehold/overflatebehandling.
- Som et tiltak mot kondensering på glass må det sørges for bedre ventilering.
- Ytterdør i vindfang, samt vindu i toalettrom har behov for utbedringer med tanke på tetthet mot pakning.
- Dører som tar i karm bør justeres.

Yttervegger

Oppsummering

- Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende eller 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.
- Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

TG 2 som følge av begrenset lufting.

Anbefalte tiltak

- Det er ikke registrert forhold som tilsier at luftingen bør utbedres, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

Renner og nedløp

Oppsummering

- Takrenner fremstår med stedvise utettheter. Takrenner av tre har forholdsvis kort levetid sammenlignet med renner av metall.
- 1 nedløp mangler.
- På taksiden mot nordøst er takrennen avsluttet for langt fra den ene enden. Dette fører til at noe av takvannet ikke ledes ned i takrennen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Utettheter må utbedres.
- Nedløp som mangler må etableres.
- Takrenne mot nordøst må forlenges.
- Behov for utskiftings utelukkes ikke med tanke på forventet levealder.

Takkonstruksjon: Opprinnelig del

Oppsummering

- Det registreres svank/nedbøy i innvendig takflate i stue. Dette er synlig i delen mot sørvest. Årsaken til dette er ikke kjent, men det er ikke tegn på vesentlig svikt.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

- Ytterligere undersøkelser av konstruksjon i stue anbefales med bakgrunn i påvist svank.

Taktekking

Oppsummering

- Det registreres stedvis noe mosegroing ved takfot som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
- Torvtaket har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Rengjøring av mose anbefales som et vanlig vedlikeholdstiltak. Dette for å forlenge levetiden på torvhaldsstokken.
- 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.

Toalettrom: Snurredo

Oppsummering

Toalettrom med snurredo (biotoalett). Gulv er av tre, og vegger har panel. Det er panel i himling. Avtrekk fra rommet er naturlig. Toalettet har lufterør ført over tak fra oppsamlingstank under gulvet.

- Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstilt.

TG 2 på grunn av kun naturlig avtrekk fra rommet.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Avløpsrør

Oppsummering

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsanlegg.

TG 2 på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Vannledninger

Oppsummering

- Det er opplyst om at vann kan fryse på vinterstid. Rørene er ikke tilstrekkelig isolert og det må påregnes nedtapping av anlegget mot vinteren.

TG 2 er satt med bakgrunn i opplysninger om at vann kan fryse.

Anbefalte tiltak

- For helårsbruk må det påregnes tiltak.

Elektrisk

Oppsummering

- Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på anlegget.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Pga. manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Ventilasjon

Oppsummering

-Flere rom for varig opphold mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.
-Det er en del kondensering på vindusglass. Dette tyder på at ventileringen ikke er tilstrekkelig.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i rom hvor dette mangler.

Våtrom: Bad tiltenkt bruk med dusjkabinett

Oppsummering av overflater

-Det registreres oppbrettet membran ved dør samt opp på vegger. Det er noen ujevnheter i flisgulvet, men det er godt fall til sluk.
-Det er stedvis bom i gulvflis (hulrom eller manglende vedheft mot underlaget), samt at det er noe variabel innfesting i sokkelflis på vegg.
-Det mangler fugemasse mellom sokkelflisene.
-Løsningen ved dusjavløp virker noe «selvgjort», da røret er plassert godt ute i rommet, og flisene kun er lagt inn rundt avløpet.
-Døren er plassert i våtsonen og har uegnede materialer for dette, men rommet må brukes med dusjkabinett. Løsningen er derfor godkjent.
-Gulvflisen i hjørnet ved sluket har vært avsprukket, og det er her også fylt inn med fugemasse.

TG 2 på grunn av registrerte avvik.

Anbefalte tiltak overflater

-Det er bom i flis, men ikke registrert skader som følge av dette. Om flis skulle løsne kan disse utbedres lokalt.
-Løse sokkelflis bør festes bedre. Det anbefales å legge fugemasse mellom flisene.
-Det må fortsatt benyttes dusjkabinett i rommet.
-Jevnlig kontroll av overflater må påregnes.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

-Det registreres at membran ligger over klemringen. Dette kan føre til lekkasjer om sluket skulle bli tett, da vannet kan trenge innunder.
-Tetting med mansjett / membran rundt rør bør være avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Dette er ikke utført.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsning. Det er økt risiko for utettheter i tiden som kommer.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Tetting mellom membran og klemring kan utføres med silikon for bedre sikkerhet.
-Lokale utbedringer rundt rør anbefales for bedre sikkerhet.
-Vær oppmerksom. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsning og tettesjikt skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Oppsummering av sanitærutstyr

-Det registreres ingen vesentlige skader, men benkeplaten på servanten er av tre og er blitt slitt/sprukket.
-Silikonfugen rundt servanten har stedvis mistet vedheft.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

- For å lukke avviket må benkeplaten skiftes eller utbedres på annet vis. Benkeplater av tre egner seg ikke i våtsoner. Lokale utbedringer anbefales, slik at man unngår ytterligere skader.
- Silikonfugen må fornyes for bedre tetthet.

Oppsummering av ventilasjon

- Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
- Det er ikke etablert tilluft, og ventilering av rommet blir redusert.

TG 2 på grunn av nevnte forhold.

Anbefalte tiltak ventilasjon

- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft til rommet (f. eks spalte i dørterskel) for optimal ventilering.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Opprinnelig del har ikke krav til ferdigattest, og er i lovlig bruk.
Tilbygget er oppført etter 01-01-1998. Det bør derfor foreligge ferdigattest.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.10.2024

Rapportdato
17.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: Anne-Karin Braathen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Snorre Kolstad
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Telefon: 48033863
Epost: sk@tft.no



Om bygnings sakkyndig:
Uavhengig takstingeniør

Informasjon om boligen

Adresse: Arvdalslina 229, 7372 Glåmos

Kommunenr: 5025 Gårdsnr: 9 Bruksnr: 9 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1973

Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i én etasje. Bygget ble tilbygd i 1999. Opprinnelig del er oppført over pilarer, mens tilbygget er oppført på ringmur av leca med krypkjeller. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med villmarkspanel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass, samt 2-lags og 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1999	Tilbygget ble oppført ca. dette året.	Nei
2005	Det ble boret etter vann, og lagt vann inn i boligen.	Nei
2006	Plattingen ved uthuset ble oppført.	Nei
2019	Platting ved soveromsveggen på boligen ble oppført. Det ble skiftet 3 vindu.	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 byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	82	79	3	0	17
Uthus	21	0	21	0	14
Vedskåle	9	0	9	0	0
Totalt m²	112	79	33	0	31

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	82	79	3	0	17
Kjellerrom	0	0	0	0	0
Totalt m²	82	79	3	0	17

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjellerrom	5	0	5
Totalt m²	5	0	5

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	82	82	0	BRA-i: Stue, kjøkken, 4 soverom, entré/gang, vindfang, bad, toalett. BRA-e: Toalett.	
Totalt m²	82	82	0		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	21	0	21	0	14
Totalt m²	21	0	21	0	14

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	21	0	21		2 boder.
Totalt m²	21	0	21		

Bygning: Vedskåle

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		Bod.
Totalt m²	9	0	9		

Kommentar til arealberegning

-Det er etablert 2 små kjellerrom. Arealene er ikke målbare pga. takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

-Kjellerrommet i opprinnelig del har et ca. gulvareal på 2m², mens kjellerrommet i tilbygg har et ca. gulvareal på 3m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer, Grunnmur/ringmur
-Opprinnelig del er oppført over pilarer. -Tilbygget er oppført over ringmur med krypkjeller.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er ikke kjent om det er blitt etablert noen drenering, annet enn noe grunnmursplast på ringmur i forbindelse med oppføring av tilbygget.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
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)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
Terrenget er med naturtomt og er til dels flatt. Takvann ledes ut på terrenget. Ukjent type/løsning på drenering utover at det er etablert grunnmursplast på tilbygget. -Det registreres noe synlig grunnmursplast, men denne mangler topplis for god tetting mot grunnmur. -Det er fuktig inne i krypkjelleren. Eventuell drenering har begrenset funksjon. -Terrenget er delvis flatt, og takvann ledes ut på bakken. Dette kan medvirke til at fuktnivået i krypkjeller øker. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Topplis bør etableres på grunnmursplast for god tetting mot grunnmur. -Terrenget bør ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt bør det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	

6.2 Grunnmur og fundament: Opprinnelig del

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Søyer/pilarer (åpen fundamentering)
Opprinnelig del er oppført over støpte pilarer. Det er delvis stablet pyntemur av gråstein mellom pilarer.	

Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Ifølge NGUs løsmassekart er det morenegrunn i området. Det registreres løsmasser på grunn under bygningen.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Det registreres ikke synlige skader eller vesentlige skjevheter.	

6.3 Grunnmur og fundament: Tilbygg

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Søylar/pilarer (åpen fundamentering)
Tilbygget har ringmur av pusset leca.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Ifølge NGUs løsmassekart er det morenegrunn i området. Det registreres løsmasser på grunn under bygningen.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
-Det ble registrert 2 sprekker i grunnmur på tilbygget. Grunnmuren har ikke tegn på svikt.	
TG 2 på grunn av registrerte sprekker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.	

6.4 Kryp kjeller

Beskrivelse	
Det er etablert kryp kjeller under tilbygget. Adkomst via luker/åpninger i grunnmur. Det er etablert ventiler i muren.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i kryp kjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
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

Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på ca. 21 vektprosent. Målingen viser et fuktinnhold over faren for en skadeutvikling. Det bemerkes at dette er impregnert trevirke.

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

- Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Grunnen i kryprommene vurderes å trekke fukt.
- Terrenget er delvis flatt, og takvann ledes ut på bakken. Dette kan medvirke til at fuktnivået i krypkjeller øker.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det anbefales å etablere plast mot grunn for å redusere luftfuktigheten i rommet.
- Terrenget bør ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt bør det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng Delvis innredet

Det er etablert 2 mindre kjellerrom under fritidsboligen. Rommene har gulv som er delvis under terrengnivå.

- 1 kjellerrom ligger i opprinnelig del med adkomst gjennom luke i gulv i stue, og er en grovkjeller (uinnredet).
- 1 kjellerrom ligger i tilbygget med adkomst gjennom luke i gulv i vindfang, og har påforede og panelkleddede vegger (delvis innredet).

Er det gjennomført arbeider etter byggeår? Ja

Kjellerrommet i tilbygget ble etablert ved oppføring av dette.

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

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 er registrert misfarging i overflater i treverk i kjellerrom under tilbygg. Ut fra det som er registrert utelukkes det ikke at det finnes råte eller mugg i konstruksjonen. Stikktakning i panel med misfarging viser ca. 29 vektprosent, og betyr at treverket er mettet av fukt. Det er stor risiko for utvikling av råte, kondens og sopp.
- Hulltaking i påforet konstruksjon ble foretatt. Målingen viser ca. 23,5 vektprosent, og er over grensen for utvikling av råte og mugg.
- 1 kjellerrom under opprinnelig del er det målt et forhøyet fuktnivå i gulvet, men ikke registrert noen unormale forhold utover dette.
- Gulvene vurderes oppført uten fuktsperre på grunn med tanke på registrerte forhold.

TG 3 på grunn av påvist fuktnivå med høy risiko for skadeutvikling i trevegger i kjeller under tilbygg. TG 2 settes for påvist fuktnivå i kjeller under opprinnelig del.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det anbefales at alt treverk på vegger i kjeller under tilbygg fjernes og at kjelleren har åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Om isolering ønskes bør dette utføres på utsiden. Kostnadsestimatet er satt for fjerning av trekonstruksjonene på vegg i dette rommet.
-God utlufting må ivaretas.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.6 Balkong, terrasse, platting: Repos ved dører

Type	Balkong, Annet
<p>-Det er etablert repos/veranda ved inngangspartiet. Konstruksjonen er oppført i impregnert trevirke over søyleblokk, og det er trapp av betong med overliggende skifer ned til terreng. -Det er etablert et repos ved dør inn til vindfang. Konstruksjonen er oppført i impregnert trevirke over stolper av impregnert tre, og det er trapp av impregnert tre ned til terreng.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Reposene ble oppført i forbindelse med tilbygget.	
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 befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
<p>-Konstruksjonene mangler rekkverk. Dette gjelder også trappen fra reposit på baksiden. Det er delvis mer enn 50 cm ned til terreng, og da er det påkrevd med rekkverk. -Trappene mangler håndløpere. -Trematerialene er værslitte, og har nådd en alder hvor det kan være nødvendig med tiltak.</p> <p>TG 3 på grunn av manglende rekkverk. TG 2 settes for manglende håndløpere</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>-Forskriftsmessig rekkverk må etableres. Dette gjelder i hovedsak der det er mer enn 50 cm ned til terreng. -Det er krav til håndløpere på begge sider der det er trapp. I hovedsak gjelder dette trappen på baksiden. Håndløpere kan med fordel etableres på begge trapper for bedre personsikkerhet. -Reposit på baksiden er særlig værslitt og mosegrodd. Det kan være hensiktsmessig med utskiftninger.</p> <p>Kostnadsestimatet er satt for etablering av rekkverk.</p>	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.7 Balkong, terrasse, platting: Platting

Type	Platting
Det er etablert en platting på mark ved soveromsvegg på tilbygg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Plattingen ble oppført i ca. 2019.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.8 Vinduer og dører: Generelt (fra 1999, tilbake til byggeår)

Beskrivelse	
-Malte/ubehandlede vindu med koblet glass. -Malte/lakkerte ytterdører. -Innvendig er det fyllingsdører i malt og ubehandlet utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Vinduer og dører i tilbygg er fra tilbyggets oppføringsår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karm, 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	TG-2
-Det er stedvis kondensmerker på ubehandlede innvendige karm, samt noe kondens på glassene ved befaringen. -Ytterdør i vindfang har utettheter mellom pakning og dørblad. Det er utett mellom pakning og karm på vindu i toalettrom. Dette kan føre til kaldtrekk. -Lakkerte ytterdører har noe værslitasje i utvendig overflate. Eldre vindu fremstår med noe alder- og værslitasje. -Innerdør til vindfang, 1 soveromsdør og ytterdør i vindfang tar i karm. TG 2 på grunn av påviste forhold.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det må påregnes vedlikehold/overflatebehandling.
- Som et tiltak mot kondensering på glass må det sørges for bedre ventilering.
- Ytterdør i vindfang, samt vindu i toalettrom har behov for utbedringer med tanke på tetthet mot pakning.
- Dører som tar i karm bør justeres.

6.9 Vinduer og dører: Nyere vindu (2006-2019)

Beskrivelse	
-Malte vindu med 2-lags glass og 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Vinduet på badet er fra 2006. -3 vinduer i stue er blitt skiftet i nyere tid. Vinduet med 3-lags glass er fra 2017, mens vinduene med 2-lags glass er fra 2019.	
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

6.10 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med villmarkspanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses at kledning på opprinnelig del ble skiftet samtidig som tilbygget ble kledd.	
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

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

-Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

TG 2 som følge av begrenset lufting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det er ikke registrert forhold som tilsier at luftingen bør utbedres, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging): Innvendig takflate

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Konstruksjonen er et sperretak.	
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?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-1	

6.12 Renner og nedløp

Type	Tre
Takrenner er av tre og nedløp er i kjetting.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble lagt takrenner og nedløp på hele bygget i forbindelse med oppføring av tilbygget.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-2**

- Takrenner fremstår med stedvise utettheter. Takrenner av tre har forholdsvis kort levetid sammenlignet med renner av metall.
- I nedløp mangler.
- På taksiden mot nordøst er takrennen avsluttet for langt fra den ene enden. Dette fører til at noe av takvannet ikke ledes ned i takrennen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Utettheter må utbedres.
- Nedløp som mangler må etableres.
- Takrenne mot nordøst må forlenges.
- Behov for utskiftinger utelukkes ikke med tanke på forventet levealder.

6.13 Takkonstruksjon: Opprinnelig del

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er oppført som et sperretak. Utvendig del av konstruksjonen over opprinnelig del ble oppgradert ved oppføring av tilbygget. Det opplyses at den ble plassert over opprinnelig konstruksjon, slik at den innvendige delen er original. Lufting er etablert ved raft.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

- Det registreres svank/nedbøy i innvendig takflate i stue. Dette er synlig i delen mot sørvest. Årsaken til dette er ikke kjent, men det er ikke tegn på vesentlig svikt.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av konstruksjon i stue anbefales med bakgrunn i påvist svank.

6.14 Takkonstruksjon: Tilbygg

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er oppført som et sperretak. Lufting er etablert ved raft.	
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

6.15 Taktekking

Type tekking	Torv
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Taktekking på tilbygg og opprinnelig del er fra tilbyggets oppføringsår.	Ja
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?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking

TG-2

-Det registreres stedvis noe mosegroing ved takfot som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
-Torvtaket har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Rengjøring av mose anbefales som et vanlig vedlikeholdstiltak. Dette for å forlenge levetiden på torvhaldsstokken.
-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.

6.16 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

-Det vurderes ikke behov for takstige på grunn av torvtak og slak takvinkel. Dette var heller ikke krav ved byggeåret.

6.17 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Det ble målt med laser i stue og kjøkken uten å påvise måleavvik opp mot forskrift.	

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

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Kontrollert bjelkelag fremstår uten skader eller svikt.

6.18 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Element

Sotluke er plassert i stue.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn, Peis

Det er etablert vedovn og lukket peis i stue.

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

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/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?

Nei

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

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-3

- Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er minimum 30 cm.
- Det registreres ikke skader i selve pipa, men det er noen sprekker mellom peismur og brannmur.
- Røykrøret til vedovnen er løst.
- Pipa har nådd en alder hvor det kan være behov for tiltak.

TG 3 på grunn av kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale.
TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Avstand til brennbart materiale må forminskes. Det kan være mulighet for etablering av sotlukestein, men dette kan avvike ut fra tilgjengelige produkter/pipetype.
- Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kostnadsestimatet er satt for utbedring av avstand til brennbart materiale.

Utbedringskostnader

Under 10 000

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
<p>Innredning fra byggeår med fyllingsfronter av tre og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum i stål.</p> <p>-Det ble ikke registrert vesentlig slitasje med tanke på alder, og det ble ikke registrert synlige skader.</p> <p>-For øvrig er det registrert noe misfarging på gulvet mellom kjøleskap og oppvaskbenk som kan komme av at det har vært sølt vann her. Det er ikke målt noen aktiv fukt, og det vurderes ikke behov for tiltak.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.20 Lovlighet

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?	Ja
Opprinnelig del har ikke krav til ferdigattest, og er i lovlig bruk. Tilbygget er oppført etter 01-01-1998. Det bør derfor foreligge ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukkingsapparat.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.21 Toalettrom: Snurredo

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Det er naturlig avtrekk. Rommet har tilluft gjennom spalventil i vindu. Snurredoen har avtrekksrør ført over tak.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd susterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Toalettrom med snurredo (biotoalett). Gulv er av tre, og vegger har panel. Det er panel i himling. Avtrekk fra rommet er naturlig. Toalettet har lufterør ført over tak fra oppsamlingstank under gulvet. -Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. TG 2 på grunn av kun naturlig avtrekk fra rommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.	

6.22 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Det er privat avløp.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Badet ble etablert i 1999. Sluk og avløpsrør i dette rommet er fra samme år. I kjøkken registreres det avløpsrør av eldre dato.	
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	TG-2
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsanlegg. TG 2 på grunn av alder.	

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.

6.23 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Det er stoppekran og åpen rørfordeling i kjellerrom under opprinnelig del. Vann er privat fra boret brønn.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble boret etter vann, og lagt vannledninger inn i 2005.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
-Det er opplyst om at vann kan fryse på vinterstid. Rørene er ikke tilstrekkelig isolert og det må påregnes nedtapping av anlegget mot vinteren.	
TG 2 er satt med bakgrunn i opplysninger om at vann kan fryse.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-For helårsbruk må det påregnes tiltak.	

6.24 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i entré/gang. Det er delvis skjult elektrisk anlegg.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Anlegget ble utvidet/renovert i 1999. Det er delvis anlegg av eldre dato.	
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?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
-Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på anlegget.	
TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Pga. manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjellerrom under stue	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ca. 2005	
Størrelse	
Ca. 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?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
<p>Berederen er på ca. 120 liter og er plassert på gulv i kjellerrom under stue. Det er avrenning til sluk for eventuelt lekkasjevann.</p> <p>-Det bemerkes at berederen nærmer seg 20 år.</p> <p>TG 1 er satt med bakgrunn i normal funksjon og at berederen fremdeles er mindre enn 20 år.</p>	

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og åpning av vinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>-Flere rom for varig opphold mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.</p> <p>-Det er en del kondensering på vindusglass. Dette tyder på at ventileringen ikke er tilstrekkelig.</p> <p>TG 2 som følge av dette.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i rom hvor dette mangler.	

6.27 Våtrom: Bad tiltenkt bruk med dusjkabinett

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og panel på vegger. I himling er det panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet opplyses etablert ved oppføring av tilbygget i 1999.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja

Er det 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-2

- Det registreres oppbrettet membran ved dør samt opp på vegger. Det er noen ujevnheter i flisgulvet, men det er godt fall til sluk.
- Det er stedvis bom i gulvflis (hulrom eller manglende vedheft mot underlaget), samt at det er noe variabel innfesting i sokkelflis på vegg.
- Det mangler fugemasse mellom sokkelflisene.
- Løsningen ved dusjavløp virker noe «selvgjort», da røret er plassert godt ute i rommet, og flisene kun er lagt inn rundt avløpet.
- Døren er plassert i våtsonen og har uegnede materialer for dette, men rommet må brukes med dusjkabinett. Løsningen er derfor godkjent.
- Gulvflisen i hjørnet ved sluket har vært avsprukket, og det er her også fylt inn med fugemasse.

TG 2 på grunn av registrerte avvik.

Anbefalte tiltak overflater

- Det er bom i flis, men ikke registrert skader som følge av dette. Om flis skulle løsne kan disse utbedres lokalt.
- Løse sokkelflis bør festes bedre. Det anbefales å legge fugemasse mellom flisene.
- Det må fortsatt benyttes dusjkabinett i rommet.
- Jevnlig kontroll av overflater må påregnes.

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?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring 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

- Det registreres at membran ligger over klemringen. Dette kan føre til lekkasjer om sluket skulle bli tett, da vannet kan trenge innunder.
- Tetting med mansjett / membran rundt rør bør være avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Dette er ikke utført.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran- og slukløsning. Det er økt risiko for utettheter i tiden som kommer.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Tetting mellom membran og klemring kan utføres med silikon for bedre sikkerhet.
- Lokale utbedringer rundt rør anbefales for bedre sikkerhet.
- Vær oppmerksom. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsning og tettesjikt skiftes ut. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servant i innredning og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

- Det registreres ingen vesentlige skader, men benkeplaten på servanten er av tre og er blitt slitt/sprukket.
- Silikonfugen rundt servanten har stedvis mistet vedheft.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

- For å lukke avviket må benkeplaten skiftes eller utbedres på annet vis. Benkeplater av tre egner seg ikke i våtsoner. Lokale utbedringer anbefales, slik at man unngår ytterligere skader.
- Silikonfugen må fornyes for bedre tetthet.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Det er kun naturlig avtrekk. Rommet har ikke etablert tilluft.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

- Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
- Det er ikke etablert tilluft, og ventilering av rommet blir redusert.

TG 2 på grunn av nevnte forhold.

Anbefalte tiltak ventilasjon

- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft til rommet (f. eks spalte i dørterskel) for optimal ventilering.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

- Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vindfang.
- Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.28 Øvrig: Uthus

Beskrivelse

Uthus oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med villmarkspanel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vindu med koblet glass.

6.29 Øvrig: Vedskåle

Beskrivelse

Vedskåle oppført i én etasje på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i stavlaft. Fasader har stående panel og tømmer. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulvkonstruksjon er et trebjelkelag.

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant