

Glåmvegen 88 7900 RØRVIK

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2000

BRA: 77 m²

BRA-i: 69 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

15

TG-2

7

TG-3

2

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/18028>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere.

Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfangere og stige for feier må monteres for å oppfylle kravene.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Avstand fra sotluke til brennbart materiale er under 30 cm og det er ikke kontrollerbart om det eventuelt er satt inn sotlukestein.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres. Eventuelt kan det settes inn sotlukestein.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Krypkjeller

Oppsummering

I den øvre delen av krypkjelleren er det noe høy luftfuktighet og det måles 20 vektprosent i treverk. Det mangler fuksikring på grunnen, som består hovedsaklig av fjell, og det er begrenset med ventiler.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å legge fuksikring på grunnen og montere flere ventiler for å forbedre ventilering av krypkjelleren.

Støttemur

Oppsummering

På terrassen like utenfor terrassedøren på stuen er det murte "vegger"/rekkverk av lettklinkerblokker som er pusset på alle sider.

Muren fungerer som rekkverk/avgrensing av terrassen men er for lav i forhold til kravet.

Anbefalte tiltak

Muren har sprekker men det er montert jern for å stoppe videre utvikling. Det må monteres rekkverk for å forhindre fall over muren og ned til terrenget.

Renner og nedløp

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag og kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur er mangelfull.

Forventet brukstid på nedløp og renner i lakkert metall er ca. 15 år.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur

Avløpsrør

Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil i krypkjelleren.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er plastsluk nedstøpt i gulvet der slukrist er på. Over er det lagt ned slukrist av stål der åpningen er mindre enn størrelsen på plastristen under. Dette gjør inspeksjon/renhold begrenset.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt/membran har nådd en alder som gjør at det anbefales å sette inn dusjkabinett.

Oppsummering av ventilasjon

Det mangler tilluftsløsning fra tilstøtende tørre rom, TG 2 for dette avviket.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft via spalte i dørblad eller flat terskel under døren.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Takkonstruksjonen på stue/kjøkken har åpen himling og er gjenbygget. Over resterede rom er det flat himling med kaldloftsløsning. Det er laget en luke i himlingen på et soverom men denne er fastskruet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales nærmere undersøkelser.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.5.2024

Rapportdato
5.7.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Roald Haug**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Torfinn Jørgensen-Skorstad**

Telefon: **97642947**

Firma: **Norconsult AS**

Epost: **torfinn.jorgensen-skorstad@norconsult.com**

Adresse: **null, null null**

Egne premisser:

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.

Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS3.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard.

Informasjon om boligen

Adresse: **Glåmvegen 88, 7900 Rørvik**

Kommunenr: **5060**

Gårdsnr: **14**

Bruksnr: **125**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2000**

Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig bygget på fjellgrunn med ringmur av betong/lettklinkerblokker, etasjeskiller av tre med stubbegulv mot krypkjeller, bindingsverksvegger og sperretak.

Ferdigattest er fremvist.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse
2013	Installasjon av strøm.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
Ja

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 arealstandarden (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	77	69	8	0	48
Anneks	8	0	8	0	1
Naust	29	0	29	0	0
Totalt m²	114	69	45	0	49

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	77	69	8	0	48
Totalt m²	77	69	8	0	48

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	77	69	8	Entrè/gang, 3 soverom, bad og stue/kjøkken.	Bod med utvendig adkomst.
Totalt m²	77	69	8		

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	8	0	8	0	1
Totalt m²	8	0	8	0	1

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	5	0	5		Anneks og bod.
Totalt m²	5	0	5		

Bygning: Naust

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	29	0	29	0	0
Totalt m²	29	0	29	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	29	0	29		Naust
Totalt m²	29	0	29		

Kommentar til arealberegning

Arealer oppmålt etter NS3940: 2023.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering

TG-1

Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser. Det er noe fukt ved nedre del av grunnmur i krypkjelleren der terrenget er lavest men dette kan ha sammenheng med mangelfull bortledning av nedløp fra takrenner.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur

Ringmur

Ringmur av betong på de laveste deler og lettklinkerblokker på resten.

Type byggegrunn

Byggegrunn av fjell

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under hele bygningen med delingsvegg i midten. Adkomst via dør i boden til den nedre delen og via åpning i delingsveggen til den øvre delen. Gulvkonstruksjon av isolert trebjelkelag med stubbloftsplater. Noe begrenset tilgang til deler av krypkjelleren på grunn av lav høyde.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Oppsummering av krypkjeller**TG-2**

I den øvre delen av krypkjelleren er det noe høy luftfuktighet og det måles 20 vektprosent i treverk. Det mangler fuktsikring på grunnen, som består hovedsaklig av fjell, og det er begrenset med ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å legge fuktsikring på grunnen og montere flere ventiler for å forbedre ventilering av krypkjelleren.

6.4 Støttemur

Beskrivelse

På terrassen like utenfor terrassedøren på stuen er det murte "vegger"/rekkverk av lettklinkerblokker som er pusset på alle sider.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

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

Ja

Oppsummering av støttemur**TG-2**

På terrassen like utenfor terrassedøren på stuen er det murte "vegger"/rekkverk av lettklinkerblokker som er pusset på alle sider. Muren fungerer som rekkverk/avgrensing av terrassen men er for lav i forhold til kravet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Muren har sprekker men det er montert jern for å stoppe videre utvikling. Det må monteres rekkverk for å forhindre fall over muren og ned til terrenget.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type

Terrasse

Terrasse utenfor stue/kjøkken oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord. Rekkverk av stål og glass. Fundamentert på fjell.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

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

Nei

Er det krav til rekkverk?

Ja

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

Nei

Er balkong / terrassen tekket?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

Generelt tilstandsgrad 1 på terrassen. Et hjørne er understøttet av en skråavstivning. Dette hjørnet henger noe ned og det anbefales å få anlagt et fundament loddrett ned for hjørnet. TG 2 isolert sett for dette punktet.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Bygningen har ytterdør av tre malt på utsiden, malte trevinduer med 2-lags isolerglass, og terrassedør av malt tre med glassfelt med 2-lags isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

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

Generelt grei tilstand på dører og vinduer. Noe overflatebehandling kan påregnes på vinduer men ikke noe som er utover normalt vedlikehold. Glass er punktert på vindu på et soverom, Dette får TG 2 isolert sett.

6.7 Yttervegger

Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

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

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger**TG-1**

Det er lagt lekt mellom spikerslagene i nedre kant bak kledningen som har samme tykkelse og dermed stenger for gjennomstrømning av luft. TG 2 for dette punktet. Det anbefales å forbedre luftingen av kledningen.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-IU**

Takkonstruksjonen på stue/kjøkken har åpen himling og er gjenbygget. Over resterede rom er det flat himling med kaldloftsløsning. Det er laget en luke i himlingen på et soverom men denne er fastskruet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales nærmere undersøkelser.

6.9 Renner og nedløp

Type

Metall

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag og kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur er mangelfull. Forventet brukstid på nedløp og renner i lakkert metall er ca. 15 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Takkonstruksjon med saltak av sperrer med limtretrager i mønet. Ut fra det som er synlig under takkassen over inngangsdør er det lagt forenklet undertak på sperrere, oppføring med luftespalte, taktro(rupanel) med undertaksbelegg og lektet for takplater.

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

6.11 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Takplater av aluminium.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takplater av aluminium ble lagt i 2005 over tekking av pappshingel.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Forventet brukstid for takplater av aluminium er ca. 40 år.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke montert snøfangere.	
Det er ikke etablert stige for feier på taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfangere og stige for feier må monteres for å oppfylle kravene.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Isolert trebjelkelag med stubbeloftsplater mot krypkjeller og furugulv.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	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
Avstand fra sotluke til brennbart materiale er under 30 cm og det er ikke kontrollerbart om det eventuelt er satt inn sotlukestein.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres. Eventuelt kan det settes inn sotlukestein.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
--	-----

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
TG-1	
Kjøkkeninnredning av heltre med profilerte fronter. Benkeplate av laminat med nedfelt servant. Utstyrt med kjøleskap, komfyr, oppvaskmaskin og micro.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator over kokesonen med avtrekk ut.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	
TG-1	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Stuen er noe utvidet i forhold til byggemeldte tegninger.	
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
Ferdigattest er fremvist.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er et brannslukningsapparat og en røykvarsler i hytta. Røykvarsler er montert i entrè`en utenfor soverommene.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Det er anskaffet nytt brannslukningsapparat.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør er av plast. Avløpet går ned under grunnmuren i krypkjeller med ukjent tilknytning.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil i krypkjelleren.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Hovedsaklig skjult anlegg men med noe åpent.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fremlegg av ny kurs til koblingsboks i blindkjeller.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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-1
Installasjon av strøm av NTE i 2013. Undertegnede har ikke elektrokompetanse og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales på generelt grunnlag en utvidet kontroll av anlegget i forbindelse med salg.	

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2013	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Det mangler avrenningsmulighet for sikkerhetsventilen, TG 2 for dette avviket.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom/kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.22 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Bad med panel i himlingen, malt panel på vegger og flis på vegger i dusjnise og på gulvet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
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**

Det er plastsluk nedstøpt i gulvet der slukrist er på. Over er det lagt ned slukrist av stål der åpningen er mindre enn størrelsen på plastristen under. Dette gjør inspeksjon/renhold begrenset.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt/membran har nådd en alder som gjør at det anbefales å sette inn dusjkabinett.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er innredet med baderomsinnredning av tre med laminat benkeplate med nedfelt servant, toalett og dusjhjørne/-armatur.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1****Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Elektrisk vifte plassert i himlingen over dusjsonen. Det mangler tilluftsløsning fra tilstøtende tørre rom.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Det mangler tilluftsløsning fra tilstøtende tørre rom, TG 2 for dette avviket.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft via spalte i dørbblad eller flat terskel under døren.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Hulltaking er foretatt i tilstøtende vegg til dusjsonen. Det er ikke registrert symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.23 Øvrig: Naust

Beskrivelse

Naust oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående kledning. Taket har saltaksform med plassbygde takstoler tekket med profilerte takplater. Det er dobbel svingport for inntak av båt via støpt "lunnbru". Naustet har innlagt strøm men udokumentert installasjon.

Forhold vedrørende naustrett anbefales nærmere undersøkt.

6.24 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant