

Hugudalen 55

2500 TYNSET

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Hytte

Byggeår: 1950

Areal (BRA): 58 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.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygnings sakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/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/8890>

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

Renner og nedløp

Oppsummering

Det er ikke registrert skader, men det er flere ufagmessige løsninger på takrenner. Skjøter er ikke tilfredsstillende tett, og det registreres motfall på takrenne på oversiden. Funksjonen vil derfor være begrenset, og takvannet vil ikke ledes til tiltenkt sted. Det er ikke etablert nedløp hvor takvann er tiltenkt avrenning (ledes utenfor renne uten lokk). Det er stedvis ikke montert takrenner.

TG 3 på grunn av manglende funksjon på takrenne på oversiden.

TG 2 på grunn av utettheter og ufagmessige løsninger.

Takrenner og nedløp må utbedres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Takkonstruksjon: Boddel

Oppsummering

Det registreres større skjevheter i konstruksjonen, og det er satt opp flere midlertidige bæringer innvendig i boden.

TG 3 er satt på grunn av behov for strakstiltak.

Takkonstruksjonen på boden må utbedres eller skiftes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det ble målt med laser på stue/kjøkken og det ene soverommet. I stue/kjøkken registreres en total høydeforskjell på ca. 37 mm over lengden av rommet. På det soverommet registreres en total høydeforskjell på 53 mm over rommets lengde.

TG 3 på grunn av skjevheter større enn 30 mm. Det registreres ikke synlig tegn på konstruksjonsskade.

Årsak til skjevheter bør påvises og utbedres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Innvendig mur har enkelte riss. Det registreres en sprekke i overligger over peisen. Eldre teglsteinspiper har erfaringsmessig sett behov for rehabilitering etter ca. 50 år. Vedovnen er plassert mindre enn 10 cm fra brannmur (nesten tett mot muren).

TG 3 på grunn av vedovn plassert for nærme mur, med fare for varmeutvikling.

TG 2 på grunn av alder og riss/sprekker.

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

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er etablert grøntareal rundt hytta. På nedsiden er det terrengfall ut fra bygningen. På oversiden faller terrenget ned mot hytta, men flater ut mot bygningen.

Takvann ledes ikke til terreng med fall på oversiden. Flatt terreng kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmuren og gulvkonstruksjonen under hytta, samt veggkonstruksjonen på oversiden, ettersom denne er ført nære terrenget. Drenering vurderes ikke etablert. Kryp Kjeller har ikke kjent adkomst, slik at innvendige forhold ikke er kontrollert.

TG 2 på grunn av flatt terreng, og påfølgende økt fuktbelastning på bygning.

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra hytta. Det anbefales ytterligere kontroll inne i kryp Kjeller om adkomst blir etablert.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det ble registrert sprekk i grunnmur av betong under soverommet på nedsiden. Gråsteinsmuren er vanskelig å vurdere med tanke på sprekker eller skader, men vurderes som hel og stabil.

TG 2 på grunn av påvist sprekk i grunnmur. Sprekken vurderes ikke til fare for konstruksjonssikkerheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Vinduer og dører: Generelt

Oppsummering

Innvendig dør mot vindfang, samt mellom soverom tar i karm. Vinduer med koblede glass har høy slitasje. Boddørene er slitt utvendig.

TG 2 på grunn av slitasje og sprekker i treverk på vinduer og boddører, samt innerdører som tar i karm.

Yttervegger

Oppsummering

Den eldre kledningen er stedvis råteskadet i bunnen, og enkelte fasader er værslitt. Det er ikke etablert musetetting. Yttervegger på boddelen har synlig skjevhet/ helling.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Utskifting av skadede kledningsbord, samt overflatebehandling må påregnes. Det anbefales å etablere musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Yttervegger med helling på boddel må utbedres.

Takkonstruksjon: Hyttedel

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten. Luftingen vurderes å ha begrenset funksjon på vinteren, da det ikke er etablert luftespalter i gesims for ventilering under tekkingen (ventilering kun gjennom framkant av takstein). Snø vil kunne blokkere luftingen under steiner ned mot raften. Det er dårlig tetting inn mot isolasjonslaget over inngangsdøren, da det er åpent innover i taket ved gesims. Vindski på gavlvegg vegg ved stuedel er ikke tilfredsstillende utført, da nederste bord har krympet ut fra overlapp av overliggende bord. Det mangler vindski på 1 side av tilbygg.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Svai i takflaten kan ha sammenheng med påviste skjevheter i gulv, og opprettinger bør vurderes. Luftingen må utbedres for å unngå fuktskader i konstruksjonen, og det må foretas tetting inn mot isolasjonslaget. Vindskier må utbedres/monteres.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis mosegroing. Flere takstein er ikke lagt tilfredsstillende ned mot underlaget. Det registreres bruk av en type papp som ikke er godkjent som undertak under taksteinen, og denne er også anvendt som tetting på tekking mellom tilbygg og opprinnelig del. Det kan ikke gis noen garanti for at tettheten til taket er ivaretatt.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Det må vurderes utbedringer av undertak. Takstein må legges slik at den ligger godt ned mot lektingen. Rengjøring av mose anbefales.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert stige for feier på taket. TG 2 som følge av dette.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen. TG 2 som følge av dette.

Avtrekksløsningen vurderes å fungere med dagens bruksbelastning, men det kan gjerne vurderes mekanisk avtrekksvifte for optimal ventilering.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på anlegget. TG 2 som følge av dette.

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Ventilasjon

Oppsummering

Stue/kjøkken og 1 soverom mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. TG 2 som følge av dette.

Klaffventiler på yttervegg i nevnte rom anbefales etablert.

Bygningsdeler med TG-IU

Oppsummering

Bygningen er plassert på en ringmur og gulvet er utført med bjelkelag. Det kan dermed være krypkjeller under bygningen, men det er ikke registrert noen ventiler. Adkomst er ikke etablert.

Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til eventuell krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vindu på det ene soverommet er for lite i forhold til krav til dagslys. Krav til dagslysforhold:
Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Pulverapparatet er mer enn 10 år gammelt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.1.1970

Rapportdato
31.8.2023

Hjemmelshavere

Navn: Trond Ivan Hagen

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Snorre Kolstad Telefon: 48033863
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Dato: 31.8.2023
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal Epost: sk@tft.no



Om bygnings sakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

Eventuell krypkjeller har ikke adkomst og er ikke inspisert.

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: Hugudalen 55, 2500 Tynset

Kommunenr: 3427 Gårdsnr: 69 Bruksnr: 25 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1950 - Byggeår er tatt fra matrikkel, som år hytta ble tatt i bruk, men det vurderes at dette kan avvike noe fra nøyaktig byggeår. Det er sannsynlig at hytta ble oppført rundt dette årstallet.

Boligtype: Hytte

Generell beskrivelse av boligen:

Hytte oppført i én etasje på ringmur av gråstein og betong, og et tilbygg oppført over åpen punktfundamentering av betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaksform og er tekktet med takstein. Gulvkonstruksjonen er av trebjelkelag. Vinduene er med koblet glass og 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2019	Det ble oppført platting. Utført med egeninnsats.	Nei
2021-2022	Det ble oppført et lite tilbygg. Deler av kledning ble skiftet, og 2 vinduer i opprinnelig del ble byttet. Det ble oppført platting. Utført med egeninnsats.	Nei

5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	58	40	18	Vindfang, stue/kjøkken, 2 soverom, stellerom.	2 boder, utedo.
Totalt	58	40	18		

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. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-2

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer, Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Nei
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

Det er etablert grøntareal rundt hytta. På nedsiden er det terrengfall ut fra bygningen. På oversiden faller terrenget ned mot hytta, men flater ut mot bygningen.

Takvann ledes ikke til terreng med fall på oversiden. Flatt terreng kan føre til økt fuktbelastning mot grunnmuren og gulvkonstruksjonen under hytta, samt veggkonstruksjonen på oversiden, ettersom denne er ført nære terrenget. Drenering vurderes ikke etablert. Kryp Kjeller har ikke kjent adkomst, slik at innvendige forhold ikke er kontrollert.

TG 2 på grunn av flatt terreng, og påfølgende økt fuktbelastning på bygning.

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra hytta. Det anbefales ytterligere kontroll inne i kryp Kjeller om adkomst blir etablert.

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering), Ringmur
Opprinnelig del er oppført på grunnmur av betong og gråstein. Tilbygg er oppført over åpen fundamentering på betongfundament.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse, Ukjent byggegrunn
Ifølge NGUs løsmassekart er det morenegrunn i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

Det ble registrert sprekke i grunnmur av betong under soverommet på nedsiden. Gråsteinsmuren er vanskelig å vurdere med tanke på sprekker eller skader, men vurderes som hel og stabil. TG 2 på grunn av påvist sprekke i grunnmur. Sprekken vurderes ikke til fare for konstruksjonssikkerheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Kryp kjeller

TG-IU

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av kryp kjeller

TG-IU

Bygningen er plassert på en ringmur og gulvet er utført med bjelkelag. Det kan dermed være kryp kjeller under bygningen, men det er ikke registrert noen ventilert. Adkomst er ikke etablert.

Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til eventuell kryp kjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

6.4 Balkong, terrasse, platting

TG-1

Type

Platting

Det er etablert plattinger i impregneret trevirke ved inngangsdør og utenfor kjøkkenvindu. Disse er fundamentert på betongfundament, steinheller og gråstein over bakkenivå.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Plattingene ble oppført i 2019 og 2022.

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

Terrassebord kan med fordel renskjæres mot kantbjelker.

6.5 Vinduer og dører: Generelt

TG-2

Beskrivelse

Malte vinduer med koblet glass.
Innvendige dører er med malte og umalte fyllingsdører.
Plassbygde boddører av trepanel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ukjent når vinduer med koblet glass, eldre innerdører og boddører ble montert. Det er innerdør av nyere dato mellom soverommene.	
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?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
Innvendig dør mot vindfang, samt mellom soverom tar i karm. Vinduer med koblede glass har høy slitasje. Boddørene er slitt utvendig. TG 2 på grunn av slitasje og sprekker i treverk på vinduer og boddører, samt innerdører som tar i karm.	

6.6 Vinduer og dører: Nyere vinduer/ytterdør

TG-1

Beskrivelse	
Malte vinduer med 2-lags glass. Malt hovedinngangsdør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduet i vindfang er fra 2006, men ble satt inn da tilbygget ble oppført. Vinduene med 2-lags isolerglass i stue/kjøkken er fra 2021. Ytterdør har glass fra 2015 men ble satt inn i 2021.	
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

6.7 Yttervegger

TG-2

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
-------------	-------------------------------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble oppført tilbygg i 2021. Deler av hytta fikk ny kledning i 2021 og 2022.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	
Den eldre kledningen er stedvis råteskadet i bunnen, og enkelte fasader er værslitt. Det er ikke etablert musetetting. Yttervegger på boddelen har synlig skjevhet/ helling. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Utskifting av skadede kledningsbord, samt overflatebehandling må påregnes. Det anbefales å etablere musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Yttervegger med helling på boddel må utbedres.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging): Innvendig takkonstruksjon

TG-1

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Innvendig takkonstruksjon er et sperretak anlagt over langsgående mønsås. Det er taktro av trepanel.	
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 utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Det registreres ikke aktiv fukt i konstruksjonen. Eventuelle merker rundt pipa vurderes fra gammelt av, ettersom det ikke ble målt fuktutslag på befaringsdagen.	

Type	Metall
Renner og nedløp er utført i lakkert metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp vurderes skiftet samtidig som takteking. Takteking opplyses å ha blitt skiftet innenfor de 10 siste årene (etter 2013).	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
<p>Det er ikke registrert skader, men det er flere ufagmessige løsninger på takrenner. Skjøter er ikke tilfredsstillende tettet, og det registreres motfall på takrenne på oversiden. Funksjonen vil derfor være begrenset, og takvannet vil ikke ledes til tiltenkt sted. Det er ikke etablert nedløp hvor takvann er tiltenkt avrenning (ledes utenfor renne uten lokk). Det er stedvis ikke montert takrenner. TG 3 på grunn av manglende funksjon på takrenne på oversiden. TG 2 på grunn av utettheter og ufagmessige løsninger.</p> <p>Takrenner og nedløp må utbedres.</p>	
Utbedringskostnader	Under 10 000

Takkonstruksjon	Saltak
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?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	
<p>Det registreres svai/nedbøy i takflaten. Luftingen vurderes å ha begrenset funksjon på vinteren, da det ikke er etablert luftespalter i gesims for ventilering under tekkingen (ventilering kun gjennom framkant av takstein). Snø vil kunne blokkere luftingen under steiner ned mot raften. Det er dårlig tetting inn mot isolasjonslaget over inngangsdøren, da det er åpent innover i taket ved gesims. Vindski på gavlvegg vegg ved stuedel er ikke tilfredsstillende utført, da nederste bord har krympet ut fra overlapp av overliggende bord. Det mangler vindski på 1 side av tilbygg. TG 2 på grunn av påviste forhold.</p> <p>Svai i takflaten kan ha sammenheng med påviste skjevheter i gulv, og opprettinger bør vurderes. Luftingen må utbedres for å unngå fuktskader i konstruksjonen, og det må foretas tetting inn mot isolasjonslaget. Vindskier må utbedres/monteres.</p>	

Takkonstruksjon	Saltak
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	
<p>Det registreres større skjevheter i konstruksjonen, og det er satt opp flere midlertidige bæringer innvendig i boden.</p> <p>TG 3 er satt på grunn av behov for strakstiltak.</p> <p>Takkonstruksjonen på boden må utbedres eller skiftes.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

Type teking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takteking opplyses å ha blitt skiftet innenfor de 10 siste årene (etter 2013).	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	
<p>Det registreres stedvis mosegroing. Flere takstein er ikke lagt tilfredsstillende ned mot underlaget. Det registreres bruk av en type papp som ikke er godkjent som undertak under taksteinen, og denne er også anvendt som tetting på teking mellom tilbygg og opprinnelig del. Det kan ikke gis noen garanti for at tettheten til taket er ivaretatt.</p> <p>TG 2 på grunn av påviste forhold.</p> <p>Det må vurderes utbedringer av undertak. Takstein må legges slik at den ligger godt ned mot lektingen. Rengjøring av mose anbefales.</p>	

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

Det er ikke etablert stige for feier på taket. TG 2 som følge av dette.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Type	Trebjelkelag
------	--------------

Gulvkonstruksjonen er av trebjelkelag.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

Det ble målt med laser på stue/kjøkken og det ene soverommet. I stue/kjøkken registreres en total høydeforskjell på ca. 37 mm over lengden av rommet. På det soverommet registreres en total høydeforskjell på 53 mm over rommets lengde.

TG 3 på grunn av skjevheter større enn 30 mm. Det registreres ikke synlig tegn på konstruksjonsskade.

Årsak til skjevheter bør påvises og utbedres.

Utbedringskostnader	Under 10 000
---------------------	--------------

Type pipe	Tegl
-----------	------

Teglpipa fra byggeår i stue/kjøkken. Pipa er innkledd med beslag over tak. Det er også en pipe i det ene soverommet, men denne er ikke ført over tak, og er derfor ikke i funksjon. Denne pipa er ikke vurdert.

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Peis, Vedovn
Det er montert åpen peis og vedovn i stue/kjøkken.	
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?	Nei
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?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	
<p>Innvendig mur har enkelte riss. Det registreres en sprekk i overligger over peisen. Eldre teglsteinspiper har erfaringsmessig sett behov for rehabilitering etter ca. 50 år. Vedovnen er plassert mindre enn 10 cm fra brannmur (nesten tett mot muren). TG 3 på grunn av vedovn plassert for nærme mur, med fare for varmeutvikling. TG 2 på grunn av alder og riss/sprekker.</p> <p>Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.</p>	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
<p>Innredning av ukjent alder med heltre benkeplate og profilerte fronter. Det er nedfelt utslagskum i stål i benkeplaten.</p> <p>Det vurderes normal bruksslitasje på innredningen.</p>	

Avtrekk

Type avtrekk	Naturlig
Naturlig ventilering med åpning av vindu ved matlaging.	

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen. TG 2 som følge av dette.

Avtrekksløsningen vurderes å fungere med dagens bruksbelastning, men det kan gjerne vurderes mekanisk avtrekksvifte for optimal ventilering.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

Det foreligger kun tegninger av tilbygget. Opprinnelig del av hytta er oppført på et tidspunkt hvor det ikke forelå krav til byggemelding.

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

Det er utstedt ferdigattest på tilbygg datert 15-03-2023. Opprinnelig del har ikke ferdigattest da dette ikke var vanlig ved oppføringsåret. Bygningen er i lovlig bruk.

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

Vindu på det ene soverommet er for lite i forhold til krav til dagslys. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

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

Det er montert røykvarsler.
6 kg pulverapparat er etablert.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Ja

Pulverapparatet er mer enn 10 år gammelt.

6.18 Elektrisk

TG-2

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

Type sikringer Automatsikringer

Sikringsskap er plassert i utvendig bod.

Type anlegg Åpent

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det registreres enkelte nyere kabler og stikk, men det er ikke fremlagt dokumentasjon for når disse er blitt etablert.	
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

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på anlegget. TG 2 som følge av dette.

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.19 Ventilasjon

TG-2

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

1 soverom har klaffventil på yttervegg. Vindfang har spalteventil i vindu. Utover dette ventileres oppholdsrom i hytta med åpning av vinduer.

Oppsummering av ventilasjon

Stue/kjøkken og 1 soverom mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

TG 2 som følge av dette.

Klaifventiler på yttervegg i nevnte rom anbefales etablert.

6.20 Øvrig: Avløp

TG-1

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast fra kjøkkenvask. Dette ledes til terreng.

Oppsummering av øvrig

Avløpet er ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt ut fra synlig tilstand.

6.21 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant