

Lokkaren 53

7819 FOSSLANDSØSEN

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1978

BRA: 66 m²

BRA-i: 66 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

13

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, tilleggbygninger (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/21973>

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 etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfangere. Da bygningen kun har vært benyttet som sommerhytte har selger ikke sett behovet for snøfangere på taket.

Det er ikke etablert forskriftsmessig adkomst til pipe for feier.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen, kun håndløper på vegg.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp: Utvendige trapper / ramper

Oppsummering

Rampe fra loft mangler rekkverk.

Det registreres lokale skjevheter/slitasje i trapper og rekkverk.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres.

Generelt vedlikehold på trapper og rekkverk er påregnelig for å ivareta normal bruksfunksjon.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Terrenget bør ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres fuktopptrekk i trepåler/pilarer, lett råte i overflate over terreng.

Anbefalte tiltak

Observasjoner over tid er påregnelig. Tiltak for å unngå opptrekk av fukt bør vurderes for å begrense faren for potensielle skader forårsaket av fukt.

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken under bygningen.

Det registreres enkelte skjevheter / nedbøy i bjelkelaget som kan ha sammenheng underdimensjonerte gulvbjelker.

Det er lagret trerester/materialer under bygningen.

Anbefalte tiltak

Treposter som ligger på grunnen/bakken under bygningen bør fjernes.

Vinduer og dører: Vinduer 2

Oppsummering

Det er ufullstendig beslag under vinduer.

Anbefalte tiltak

Vinduer fra byggeår bør skiftes/avvik lukkes.

Vinduer og dører: Dører

Oppsummering

Karmer og dørblad er slitte.

Det er ikke montert tettelisten i dører.

Ytterdører tar i karm/terskel.

Det er ikke etablert beslag under dører/terskel.

Anbefalte tiltak

Ytterdører har en tilstand som tilsier at det vil være behov for utskiftinger, spesielt gjelder dette dør på loft.

Yttervegger

Oppsummering

Det er fuktopptrekk i beskjedent omfang i hjørnebord.

Kledningen er ikke luftet.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

På bakgrunn av alder kan det ikke utelukkes at det kan oppstå varmetap ut til kald konstruksjon med påfølgende fare for kondensering og ising i takrenner.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det er deformasjoner i takrenner.

Det er ikke montert takrenner på takopplett.

Det er ikke montert spillblikk/beslag i overgangen mellom takrenner og tak.

Anbefalte tiltak

Tiltak på eksisterende takrenner, spillblikk/beslag i overgangen mellom takrenner og tak bør monteres.

Det anbefales at takrenner på takopplett monteres for å sikre kontrollert bortføring av takvannet.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Ved en omtekking av taket må det forventes at taket rettes opp / tiltak knyttet til skjevheter.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres mose i undertak ved takfot.

Det er mosevekst i papptekking over kott.

Det er fargeforskjell/flasset maling i overflater.

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

Anbefalte tiltak

Mosevekst må fjernes, anses som et vedlikeholdstiltak.

Pga. alder må det forventes en omtekking av taket innen rimelig tid.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Det ble montert heldekkende beslag over pipa i ca: 1990. Topphatt er nylig ettermontert. Det registreres ingen avvik ved fuktsøk rundt sotvann/rennmerker under sotluke.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn alder anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsted utført av brann- og feiervesen.

Oppsummering

Det er ikke montert ventil på soverom 2 i loft.

Anbefalte tiltak

Klauffventil på yttervegg bør monteres.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

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

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

Vindu er for lite i forhold til krav til dagslys på soverom 2.

Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1. juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.9.2024

Rapportdato
30.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Tørris Andreas Stene**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Frode Kvaløseter** Telefon: **92208459**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag** Epost: **frode.kvaloeter@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:
Byggmester/takstmann

Informasjon om boligen

Adresse: **Lokkaren 53, 7819 Fosslandsosen**
Kommunenr: **5007** Gårdsnr: **37** Bruksnr: **1** Festenr: **8**
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1978 - Opplyst av selger under befaring**
Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig med åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjoner er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og enkelt glass.

Anneks med åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjoner er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et pulttak og er tekket med metallplater. Vinduer kar koblet glass og 1-lags glass.

Vedskjul / enkel konstruksjon anlagt på grunnen. Vegger i tre kledd med liggende spaltepanel. Taket er et pulttak tekket med metallplater.

Uthus med utedo er anlagt på stein/grunnen. Veggkonstruksjoner i tre kledd med liggende panel. Taket er et saltak tekket med metallplater.

Naust med åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjoner i tre kledd med liggende panel. Taket er et pulttak og er tekket med metallplater.

Iflg. selger ble det i 2014 montert nye pilarer, bordkledning og taktekking på naustet. Det gjøres oppmerksom på at tilleggsbygningene ikke har fått en egen vurdering i rapporten. Forhold det likevel gjøres oppmerksom på er skjevheter, vedlikeholdsbehov på fasader og tak i deler av bygningsmassen.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1990	Skiftet yttertaktekking på en side av bygningen.	Nei
2014	Montert nye innvendige dører.	Nei
2014	Montert ny vedovn.	Nei
2016	Utskiftinger av vinduer.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	66	66	0	0	27
Anneks	11	0	11	0	3
Vedsjul	8	0	8	0	0
Uthus/utedo	8	0	8	0	0
Naust	31	0	31	0	0
Totalt m²	124	66	58	0	30

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	43	43	0	0	27
Loft	23	23	0	0	0
Totalt m²	66	66	0	0	27

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	43	23	20
Totalt m²	43	23	20

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	43	42	1	Gang, stue, kjøkken og dusjrom.	Kott.
Loft	23	23	0	3 soverom.	
Totalt m²	66	65	1		

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	11	0	11	0	3
Totalt m²	11	0	11	0	3

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	11	0	11		
Totalt m²	11	0	11		

Bygning: Vedsjul

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	0
Totalt m²	8	0	8	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	8	0	8		
Totalt m²	8	0	8		

Bygning: Uthus/utedo

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	0
Totalt m²	8	0	8	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	8	0	8		
Totalt m²	8	0	8		

Bygning: Naust

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	31	0	31	0	0
Totalt m²	31	0	31	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	31	0	31		
Totalt m²	31	0	31		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer
Det blir opplyst at drenerør er lagt ned på 3 av 4 sider i ca: 2014. I hver ende på dreneringen er det etablert stakepunkt. Drenerørene er ført opp fra grunnen og påført endelokk. Utløpet av dreneringen er åpen og synlig for inspeksjon. Drenerøret kommer ut like over øverste trappetrinn over flytebrygge.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terreng et bør ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Bygningen er oppført på kreosot / impregnerte påler.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres fuktopptrekk i trepåler/pilarer, lett råte i overflate over terreng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Observasjoner over tid er påregnelig. Tiltak for å unngå opptrekk av fukt bør vurderes for å begrense faren for potensielle skader forårsaket av fukt.	

6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse
Bygningen har åpen fundamentering / kryperom over terreng.

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?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
14%	
Oppsummering av krypkjeller	TG-2
Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken under bygningen. Det registreres enkelte skjevheter / nedbøy i bjelkelaget som kan har sammenheng underdimensjonerte gulvbjelker. Det er lagret trerester/materialer under bygningen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Trerester som ligger på grunnen/bakken under bygningen bør fjernes.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert balkonger i impregnert treverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Det ble ikke registrert symptomer på skader utover normal slitasje.	

6.5 Vinduer og dører: Vinduer 1

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hovedtyngden ble skiftet i 2016.	
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
Ingen symptomer på skader.	

6.6 Vinduer og dører: Vinduer 2

Beskrivelse	
Det er 3 vinduer med 1-lagsglass fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det er ufullstendig beslag under vinduer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vinduer fra byggeår bør skiftes/avvik lukkes.	

6.7 Vinduer og dører: Dører

Beskrivelse	
Det er montert 3 uisolerte ytterdører i tre/finer og 1-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Karmmer og dørbord er slitte.	
Det er ikke montert tettelisten i dører.	
Ytterdører tar i karm/terskel.	
Det er ikke etablert beslag under dører/terskel.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterdører har en tilstand som tilsier at det vil være behov for utskiftninger, spesielt gjelder dette dør på loft.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Veggkonstruksjoner i tre kledd med liggende panel.	
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?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er fuktopptrekk i beskjedent omfang i hjørnebord.	
Kledningen er ikke luftet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Bygningen har et innredet loft.	
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)	
På bakgrunn av alder kan det ikke utelukkes at det kan oppstå varmetap ut til kald konstruksjon med påfølgende fare for kondensering og ising i takrenner.	
TG-2	

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner og nedløp i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp ble skiftet i ca: 2000.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
Det er deformasjoner i takrenner.	
Det er ikke montert takrenner på takopplett.	
Det er ikke montert spillblikk/beslag i overgangen mellom takrenner og tak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak på eksisterende takrenner, spillblikk/beslag i overgangen mellom takrenner og tak bør monteres.	
Det anbefales at takrenner på takopplett monteres for å sikre kontrollert bortføring av takvannet.	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Taket er et 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	TG-2
Svaj/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Ved en omteking av taket må det forventes at taket rettes opp / tiltak knyttet til skjevheter.	

6.12 Takteking

Type teking	Metallplater
Taket er tekket med metallplater.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet på en side i ca: 1990.	
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 takteking	TG-2
Det registreres mose i undertak ved takfot.	
Det er mosevekst i papptekking over kott.	
Det er fargeforskjell/flasset maling i overflater.	
Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mosevekst må fjernes, anses som et vedlikeholdstiltak.	
Pga. alder må det forventes en omteking av taket innen rimelig tid.	

6.13 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 etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfangere. Da bygningen kun har vært benyttet som sommerhytte har selger ikke sett behovet for snøfangere på taket. Det er ikke etablert forskriftsmessig adkomst til pipe for feier.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.	

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Elementpipe fra byggeår.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det ble montert ny vedovn i 2014.	

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipe 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-2
Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.	
Det ble montert heldekkende beslag over pipa i ca: 1990. Topphatt er nylig ettermontert. Det registreres ingen avvik ved fuksøk rundt sotvann/rennmerker under sotluke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn alder anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsted utført av brann- og feiervesen.	

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
Innredning fra byggeår i enkel standard uten bruksfunksjoner som er forventbare på nye kjøkken.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er montert mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ingen symptomer på skader.	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vindu er for lite i forhold til krav til dagslys på soverom 2.	
Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan vindu med størrelse som rømningsvindu godkjennes.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket malt tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-3
Det er ikke etablert rekkverk i trappen, kun håndløper på vegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.19 Trapp: Utvendige trapper / ramper

Beskrivelse	
Det er etablert rampe i impregnert treverk ut fra loft. Det er etablert trapper i tre ned til flytebrygge.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp**TG-3**

Rampe fra loft mangler rekkverk.

Det registreres lokale skjevheter/slitasje i trapper og rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk må monteres.

Generelt vedlikehold på trapper og rekkverk er påregnelig for å ivareta normal bruksfunksjon.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.20 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Bygningen har naturlig ventilasjon via ventiler i vegger og åpningsvinduer.

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Det er ikke montert ventil på soverom 2 i loft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventil på yttervegg bør monteres.

6.21 Øvrig: Dusjrom

Beskrivelse

Dusjrom med malte gulvbord og malte plater på vegger. Panel i innvendig tak. Utstyrt med dusjkabinett og servant/utslagsvask. Avløp for gråvann fra vask og dusjkabinett føres i rør ut til drenerør. Det er montert klaffventil på yttervegg.

Det gjøres oppmerksom på at rommet ikke er oppbygd som et våtrom. Bruken av vann i rommet må vies aktsomhet.

6.22 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Elektrisk

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant