

Engstubben 1 2460 OSEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1998

BRA: 133 m²

BRA-i: 133 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

10

TG-2

6

TG-3

1

TG-IU

5

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 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/35172>

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

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

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. Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet. Forskriftsmessig adkomst for feier bør etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Krypkjeller

Oppsummering

Krypkjelleren har begrenset adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak

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

Vinduer og dører

Oppsummering

Omramminger er ført for nærme vannbrett med påfølgende fare for oppfukting og skader over tid.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres klaring mellom omramminger og vannbrett.

Yttervegger

Oppsummering

Kledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for oppfukting og skader over tid.

Anbefalte tiltak

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres eldre fuktmerker på ett kaldtloft. Det ble gjennomført fuktmåling i område med fuktmerker uten at det ble registrert forhøyede verdier (piggmåling: 10,6 vektprosent). Spor etter gnagere er observert. Gnagere kan føre til skader på bygningen. Omfanget er uvisst.

Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser av fagkyndig for å kartlegge omfang og inntreksveier anbefales.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Anbefalte tiltak

Utbedring av skader anbefales.

Taktekking

Oppsummering

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Deler av taktekkingen er oppgradert i forbindelse med lekkasje. Arbeidet er i følge selger utført på egeninnsats/dugnad, med den risiko dette innebærer.

Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering

Oppsummering

Terrengfallet rundt fritidsboligen kan ikke kontrolleres grunnet plassering av terrasse mot grunnmur.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av bygningsdeler som er plassert mot grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Selger har montert kjøkkenventilator etter befaringen og denne er derfor ikke kontrollert

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i fritidsboligen.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

Oppsummering

Vann og avløpsanlegg er nedgravd og er ikke kontrollert ut over alder, da dette krever spesialkompetanse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vannkvalitet eller tilstandsrapport for vanntilførsel/avløpsløsning, det anbefales at disse forholdene undersøkes nærmere av en fagspesialist. Manglende dokumentasjon kan innebære en risiko for forurensset drikkevann, noe som kan ha helsemessige konsekvenser. Potensielle avløpsproblemer kan føre til lekkasjer, luktproblemer og behov for reparasjoner. Dersom brønnen eller septikksystemet ikke fungerer tilfredsstillende, kan dette også medføre krav om utbedringer fra kommunen.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er kun fremlagt ferdigattest for tilbygg. Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på opprinnelig del. Fritidsboligen 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.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.8.2025

Rapportdato
23.9.2025

Hjemmelshavere

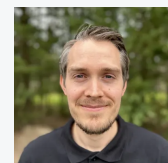
Navn: Tor Anders Eng
Navn: Åse Marit Øien

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Magnus Karlstad
Firma: E&K Takst AS
Adresse: Ole Kjernes veg 18, 2409
Elverum
Telefon: 40021977
Epost: Magnus@ek-takst.no



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, ingeniør og takstingeniør. Over 10 års erfaring innen byggebransjen og takstbransjen, med arbeid som tømrer, prosjektleder og takstingeniør.

Informasjon om boligen

Adresse: Engstubben 1, 2460 Osen
Kommunenr: 3422 Gårdsnr: 35 Bruksnr: 234 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1998 – Byggeår er hentet fra PropCloud.no. Deler av fritidsboligen er laftet, og dette fremstår som eldre enn 1998 uten at dette kan spesifiseres nærmere.
Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig beliggende i Engstubben 1 i Åmot kommune.

Fritidsbolig oppført i 1998, tilbygget i 2016. Grunnmursstriper av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med torv. Vinduer og balkongdør med karmer av tre, og to-lags glass.

TOMT

Eiet naturtomt (1138 m2 iht. PropCloud.no).

PARKERING

Biloppstillingsplass på privat tomt.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via privat veg.

Fritidsboligen har privat stikkledning tilknyttet brønn/borehull og privat gråvannsanlegg av ukjent type.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Fritidsbolig over en etasje bestående av to stuer, spisestue, kjøkken, sanitærrom, toalettrom, to ganger, entrè, fire soverom og to boder.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Heltregulv og laminat.

Vegg: Panel, synlig laft og malt panel.

Himling: Panel.

OPPVARMING

Vedovn i stue og kjøkken.

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg og vinduer.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Fritidsboligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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 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	133	133	0	0	37
Redskapsbod	7	0	7	0	0
Totalt m²	140	133	7	0	37

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	133	133	0	0	37
Totalt m²	133	133	0	0	37

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	133	127	6	To stuer, spisestue, kjøkken, sanitærrom, toalettrom, to ganger, entrè og fire soverom.	To boder.
Totalt m²	133	127	6		

Bygning: Redskapsbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	7	0	7	0	0
Totalt m²	7	0	7	0	0

Kommentar til arealberegning

Redskapsboden har i tillegg 9 m2 åpent areal som kan benyttes til lagring.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Bilde viser taknedløp avsluttet over bakken.

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer
----------------	-----------------------------

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
---	-----

Oppsummering av drenering

TG-IU

Terrengfallet rundt fritidsboligen kan ikke kontrolleres grunnet plassering av terrasse mot grunnmur.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
-------------------------	--------------------------------------

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
-----------------	-------------------

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
---	---------------------

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-IU

Deler av grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av bygningsdeler som er plassert mot grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette.

6.3 Kryp kjeller



Bilde viser begrenset adkomst til krypkjeller.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Krypkjelleren har begrenset adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.4 Balkong, terrasse, platting



Bilde viser terrasse.

Type

Terrasse

Utgang fra stue og gang til sør-vest vendt terrasse på 37 m2. Terrasse i trekonstruksjoner. Gulvflater belagt med terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det vurderes at det er gjennomført arbeider på terrassen etter byggeår. Tidspunkt og omfang for arbeidene kan ikke verifiseres.

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

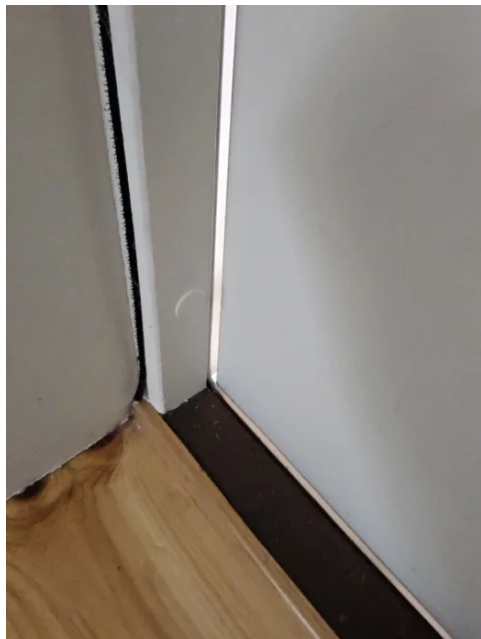
Er balkong / terrassen tekket?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

6.5 Vinduer og dører



Bilde viser glippe mot tettelst.

Beskrivelse

Boligen har entrédører med glassfelter. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Omramminger er ført for nærme vannbrett med påfølgende fare for oppfukning og skader over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres klaring mellom omramminger og vannbrett.

6.6 Yttervegger



Bilde viser kledning avsluttet for nærme bakken.

Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

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

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Kledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for oppfukning og skader over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Bilde viser del av kaldtloft.

Type loft	Kaldtloft
To separate uinnredete kaldtloft over deler av boligen.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det registreres eldre fuktmerker på ett kaldtloft. Det ble gjennomført fuktmåling i område med fuktmerker uten at det ble registrert forhøyede verdier (piggmåling: 10,6 vektprosent). Spor etter gnagere er observert. Gnagere kan føre til skader på bygningen. Omfanget er uvisst.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Videre undersøkelser av fagkyndig for å kartlegge omfang og inntreksveier anbefales.	

6.8 Renner og nedløp



Bilde viser taknedløp.

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av skader anbefales.	

6.9 Takkonstruksjon



Saltak teknet med torv.

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
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	

6.10 Takteking



Bilde viser takteking.

Type tekking	Torv
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	
TG-2	

Taktekingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Deler av taktekingen er oppgradert i forbindelse med lekkasje. Arbeidet er i følge selger utført på egeninnsats/dugnad, med den risiko dette innebærer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.11 Utstyr på tak



Bilde viser manglende snøfanger.

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

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

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. Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet. Forskriftsmessig adkomst for feier bør etableres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Bilde viser måling av etasjeskiller.

Type

Trebjelkelag

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

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.13 Ildsted/Skorstein



Bilde viser vedovn i stue.



Bilde viser vedovn på kjøkken.

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

6.14 Kjøkken



Bilde viser 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
Åpen kjøkkenløsning. Innredningen er fra byggeår. Innredning med profilerte fronter. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Frittstående kjøleskap og gasskomfyr. Gulvflater belagt med heltregulv. Vegg- og himlingsflater i panel.	

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
Oppsummering av avtrekk	TG-IU
Selger har montert kjøkkenventilator etter befaringen og denne er derfor ikke kontrollert	

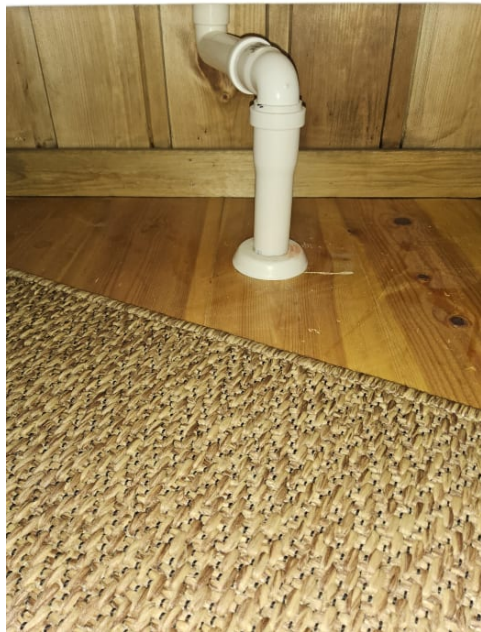
6.15 Lovlighet



Bilde viser brannslukningsapparat.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.	
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 kun fremlagt ferdigattest for tilbygg. Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på opprinnelig del. Fritidsboligen 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?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Avløpsrør



Bilde viser avløpsrør på sanitærrom.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Gråvann er tilknyttet privat gråvannsanlegg/ført ut til det fri og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivarettatt på annen måte. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.17 Vannledninger



Bilde viser vannrør.

Type anlegg	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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

6.18 Ventilasjon



Bilde viser klaffventil.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vinduer.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.19 Øvrig: Andre rom

Beskrivelse

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Gulvflater av heltregulv og laminat.

Veggflater av panel, synlig laft og malt panel.

Himlingsflater av panel.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Overflater fremstår med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

6.20 Øvrig: Redskapsbod



Bilde viser redskapsbod.

Beskrivelse

Frittstående redskapsbod. Bygning i trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå). Yttertak er utvendig tekket med pappshingel. Konstruksjonen er uisolert.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.21 Øvrig: Radon

Radon - aktsomhet

Aktsomhetsgrad

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav
- Usikker



Bilde viser utsnitt av radonkart.

Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

Oppsummering av øvrig

TG-IU

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i fritidsboligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.22 Øvrig: Stikkledninger og tanker

Beskrivelse

Privat stikkledning tilknyttet brønn/borehull og privat gråvannsanlegg av ukjent type. Det er ukjent om det er noen nedgravde tanker på tomten.

Oppsummering av øvrig

TG-IU

Vann og avløpsanlegg er nedgravd og er ikke kontrollert ut over alder, da dette krever spesialkompetanse. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vannkvalitet eller tilstandsrapport for vanntilførsel/avløpsløsning, det anbefales at disse forholdene undersøkes nærmere av en fagspesialist. Manglende dokumentasjon kan innebære en risiko for forurenset drikkevann, noe som kan ha helsemessige konsekvenser. Potensielle avløpsproblemer kan føre til lekkasjer, luktproblemer og behov for reparasjoner. Dersom brønnen eller septikksystemet ikke fungerer tilfredsstillende, kan dette også medføre krav om utbedringer fra kommunen.

6.23 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Trapp

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

Tilgjengelighet

Ikke relevant