

Vålmangvegen 423 2436 VÅLER I SOLØR

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2015

BRA: 55 m²

BRA-i: 55 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

12

TG-2

8

TG-3

3

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24610>

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

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass i entre. Med tanke på oppnådd alder og tilstand på enkelte vinduer er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det registreres råteskader i karm på vindu i entre og det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu.

Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer med skader bør påregnes og det bør i sammenheng med dette etableres beslag under vinduer.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

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 og det er heller ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Snøfanger og forskriftsmessig adkomst for feier bør etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke avtrekk over stekesonen. Forholdet medfører økt fuktpåkjenning i fritidsboligen, noe som vil kunne gi utslag i kondensering på vinduer o.l med påfølgende fare for fuktskader.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader ventilasjon: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Krypkjeller

Oppsummering

Det ble registrert en asfaltplate som synes å ha falt delvis ned. Forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Ovennevnte avvik bør utbedres for å sikre konstruksjonen mot fuktinntrenging.

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Kledningen bærer ikke preg av å være lite luftet.

Det er ikke montert musesperre bak hjørnebord/i ytterhjørner. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen.

Avslutning av kledning mot vinduer er mangelfull og medfører en forhøyet risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning på hjørner. Forholdet vedrørende lufting av kledningen bør holdes under oppsikt for å fange opp eventuell negativ utvikling.

Utvendig kledning bør festes bedre i vinduskarmer for å sikre korrekt tetting inn i konstruksjonen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Åpen kjøkkenløsning. Innredningen er fra byggeår. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum. Frittstående gasskomfyr med gassbluss. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med heltregulv. Vegg- og himlingsflater i synlig laft og panel.

Utførelsen av innredningen bærer i sin helhet preg av noe ufagmessig utførelse. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Tiltak kan iverksettes ved behov.

Toalettrom

Oppsummering

Gulvflater belagt med heltregulv. Vegg og himlingsflater med trepanel. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende utslagsvask. Gulvstående forbrenningstolett.

Installasjoner på toalettrommet er montert på egeninnsats med den risiko dette innebærer.

Anbefalte tiltak

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Avløpsrør

Oppsummering

Det var ikke vann på fritidsboligen på befaringsdagen og avrenningen er derfor ikke kontrollert. Utførelsen av avløpsrør bærer stedvis preg av ufagmessig utførelse.

Anbefalte tiltak

Tiltak kan bli nødvendig. Forholdet bør holdes under oppsikt.

Ventilasjon

Oppsummering

Lite ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig.

Utførelsen av klaffventiler bærer ikke preg av god håndverksmessig utførelse. Forholdet er av estetisk karakter.

Anbefalte tiltak

Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes, og det bør vurderes flere klaffventiler på yttervegg.

Øvrig: Frittstående bygg

Oppsummering

Bygningen i sin helhet bærer preg av ufagmessig utførelse og det ble registrert enkelte råteskader.

Anbefalte tiltak

Råteskadet treverk anbefales skiftet. Byggverket vil fungere som utedo og vedbod som den står nå, men forebyggende tiltak vil kunne bli nødvendig.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldtloft

Oppsummering

Det er ingen adkomst til loftet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilkomst til kaldtloftet for inspeksjon.

Lovlighet

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

Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år. Fornying/kontroll anbefales.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.10.2024

Rapportdato
31.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Marthe Marie Greni**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

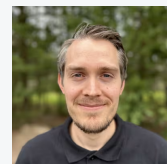
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Nei**

Egenerklæringsskjema er ikke fremlagt.

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Magnus Karlstad**
Firma: **E&K Takst AS**
Adresse: **Ole Kjernets veg 18, 2409 Elverum**

Telefon: **40021977**
Epost: **Magnus@ek-takst.no**



Om bygnings sakkyndig:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Vålmangvegen 423, 2436 Våler i solør**

Kommunenr: **3419** Gårdsnr: **28** Bruksnr: **31** Festenr:
Seksjonsnr: **Andelsnr:** Leilighetsnr:

Byggeår: **2015** - Byggeår er oppgitt av selger. Det er benyttet eldre tømmer i laftekasse, men dette har ukjent alder.
Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig beliggende i Vålmangvegen 423 i Våler kommune.

Fritidsbolig oppført i 2015, med ombruk av eldre laftetømmer. Grunnmursstriper av leca. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med trebjelkelag mot kryprom. Yttervegger av laftede konstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med lakkerte metallplater. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass.

TOMT

Eiet naturtomt (1073 m2 iht. PropCloud.no) opparbeidet med gruset biloppstillingsplass.

PARKERING

Biloppstillingsplass på privat tomt.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via kommunal veg.

Fritidsboligen er ikke tilknyttet vann og avløpsledninger.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Fritidsbolig over en etasje bestående av stue, kjøkken, entre, toalettrom og ett soverom.

Hems med to soveplasser med tilkomst fra stue.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Heltre gulv.

Vegg: Synlig laft og trekledning.

Himling: Trekledning.

OPPVARMING

Peisovn med glassdør i stue.

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Fritidsboligen har røykvarsler, gassvarsler og brannslukningsapparat.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Etablert forbrenningstoalett.	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)
Fritidsbolig	55	55	0	0	8
Vedbod og utedo	4	0	4	0	0
Totalt m²	59	55	4	0	8

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	55	55	0	0	8
Hems	0	0	0	0	0
Totalt m²	55	55	0	0	8

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems	9	0	9
Totalt m²	9	0	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	55	55	0	Stue, kjøkken, entre, toalettrom og ett soverom.	
Totalt m²	55	55	0		

Bygning: Vedbod og utedo

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Vedbod og utedo	4	0	4	0	0
Totalt m²	4	0	4	0	0

Kommentar til arealberegning

Det gjøres oppmerksom på at NS3940:2023 i utgangspunktet krever at en boenhet innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) for å kunne klassifiseres som internt bruksareal/BRA-i. Arealet i bruksenhetens hoveddel er likevel vurdert til å være en boenhet (BRA-i) selv om enkelte av hovedfunksjonene ikke er oppfylt (bad er ikke etablert). Det presiseres at vurderingen er en klar skjønnsvurdering, og baseres på tolkninger og observasjoner gjort på befaringsdagen.

Areal på hems er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Bilde viser bortledning av takvann.

Type grunnmur? Åpen fundamentering/pilarer

Boligen har åpen fundamentering med grunnmursstriper av leca.

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Nei

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

Oppsummering av drenering

TG-1

6.2 Grunnmur og fundament



Bilde viser grunnmur.

Type Fundament/Grunnmur Søyler/pilarer (åpen fundamentering)

Boligen har åpen fundamentering med grunnmursstriper av leca.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Byggegrunnens oppbygning er ukjent.

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

6.3 Kryp kjeller



Bilde viser åpent kryprom.

Beskrivelse

Åpent kryprom under fritidsboligen.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Nei

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

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

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Målingen viser et akseptabelt fuktinnhold uten risiko for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Det ble registrert en asfaltplate som synes å ha falt delvis ned. Forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ovennevnte avvik bør utbedres for å sikre konstruksjonen mot fuktinntrenging.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Bilde viser terrasse.

Type

Terrasse

Utgang fra entre til sør og vestvendt terrasse på 8 m². Gulvflater belagt med terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

6.5 Vinduer og dører



Bilde viser råteskadet vindu.

Beskrivelse

Boligen har profilert entrédør. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Ja

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-3

Det registreres punktert glass i entre. Med tanke på oppnådd alder og tilstand på enkelte vinduer er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det registreres råteskader i karm på vindu i entre og det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av vinduer med skader bør påregnes og det bør i sammenheng med dette etableres beslag under vinduer.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.6 Yttervegger



Bilde viser avslutning av kledning mot vindu.

Type fasade Stående kledning

Boligen har yttervegger av laftet tømmer utvendig kledd med stående trekledning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

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

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Ja

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Kledningen bærer ikke preg av å være lite luftet.

Det er ikke montert musesperre bak hjørnebord/i ytterhjørner. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen.

Avslutning av kledning mot vinduer er mangelfull og medfører en forhøyet risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning på hjørner. Forholdet vedrørende lufting av kledningen bør holdes under oppsikt for å fange opp eventuell negativ utvikling.

Utvendig kledning bør festes bedre i vinduskarmer for å sikre korrekt tetting inn i konstruksjonen.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging): Kneloft

Type loft	Kaldtloft
Uinnredet kneloft. Adkomst via luke. Synlige trebjelker og isolasjon (mineralull) mot underliggende etasje. Synlige taksperrer.	
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)**TG-1**

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldtloft

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

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

Det er ingen adkomst til loftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere tilkomst til kaldtloftet for inspeksjon.

6.9 Renner og nedløp



Bilde viser taknedløp.

Type	Metall
Takrenner og nedløp i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Yttertak av saltakskonstruksjon.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.11 Taktekking



Bilde viser taktekking med lakkerte metallplater.

Type tekking	Metallplater
Yttertaket er tekket med lakkerte takplater i metall.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1

6.12 Utstyr på tak



Bilde viser manglende takstige for feier.

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 og det er heller ikke etablert noen takstige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger og forskriftsmessig adkomst for feier bør etableres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Bilde viser måling av etasjeskiller.

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-1	

6.14 Ildsted/Skorstein



Bilde viser vedovn og pipe.

Type pipe	Element
Elementpipe fra byggeår.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn med glassdør i stue.	
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 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-1	

Det er montert ildsted i stue.

6.15 Kjøkken



Bilde viser ufagmessig utførelse på kjøkken.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Åpen kjøkkenløsning. Innredningen er fra byggeår. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum. Frittstående gasskomfyr med gassbluss. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med heltregulv. Vegg- og himlingsflater i synlig laft og panel.

Utførelsen av innredningen bærer i sin helhet preg av noe ufagmessig utførelse. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Tiltak kan iverksettes ved behov.

Avtrekk

Type avtrekk

Ingen

Oppsummering av avtrekk**TG-3**

Det er ikke avtrekk over stekesonen. Forholdet medfører økt fuktpåkjenning i fritidsboligen, noe som vil kunne gi utslag i kondensering på vinduer o.l med påfølgende fare for fuktskader.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader avtrekk**10 000 - 50 000****6.16 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. 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.

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?

Ikke kontrollert

Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Ytterligere undersøkelser anbefales.

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Ja

Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år. Fornying/kontroll anbefales.

6.17 Toalettrom



Bilde viser installasjoner på toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner? Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Gulvflater belagt med heltregulv. Vegg og himlingsflater med trepanel. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende utslagsvask. Gulvstående forbrenningstoalett.

Installasjoner på toalettrommet er montert på egeninnsats med den risiko dette innebærer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.18 Trapp

Beskrivelse

Åpen trapp av tre til hems.

Er det manglende rekkverk? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp

TG-1

6.19 Avløpsrør



Bilde viser røropplegg under oppvaskkum på kjøkken.

Type avløpsrør Plast

Synlige avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

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

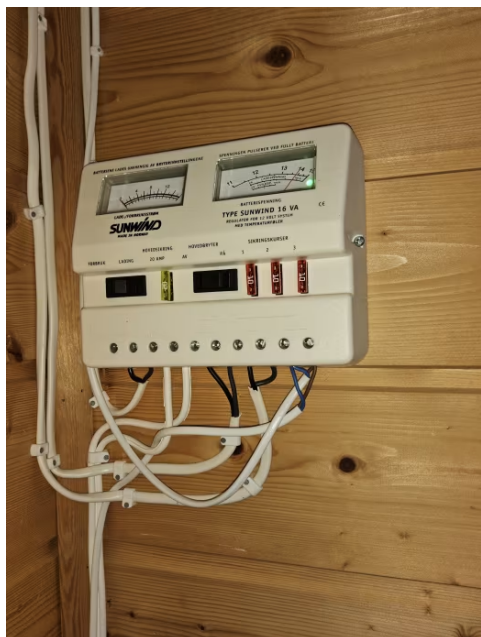
TG-2

Det var ikke vann på fritidsboligen på befaringdagen og avrenningen er derfor ikke kontrollert. Utførelsen av avløpsrør bærer stedvis preg av ufagmessig utførelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak kan bli nødvendig. Forholdet bør holdes under oppsikt.

6.20 Elektrisk



Bilde viser sikringspanel for solcelleanlegg.

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

Nei

Type sikringer

Ikke kontrollerbart

12V solcelleanlegg i fritidsboligen. Åpent elektrisk anlegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Ikke undersøkt

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, brannilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

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 eltilsyn) 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.

6.21 Ventilasjon



Bilde viser klaffventil i stue.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Lite ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig.

Utførelsen av klaffventiler bærer ikke preg av god håndverksmessig utførelse. Forholdet er av estetisk karakter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes, og det bør vurderes flere klaffventiler på yttervegg.

6.22 Øvrig: Andre rom



Bilde viser deler av stue.

Beskrivelse

Gulvflater av heltregulv. Veggflater av panel og synlig laft. Himlingsflater av panel. Profilerte innerdører.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble registrert eldre råteskade i tømmervegg ved kjøkken. Forholdet er med høy sannsynlighet gammelt, da tømmer som er benyttet har høy alder, med ukjent årstall.

6.23 Øvrig: Frittstående bygg



Bilde viser utedo og vedbod.

Beskrivelse

Frittstående bygg med vedbod og utedo. Uisolerte yttervegger med stående trekledning. Pulttak i trekonstruksjoner utvendig tekket med metallplater. Bygget er punktfundamentert på lecastein.

Oppsummering av øvrig

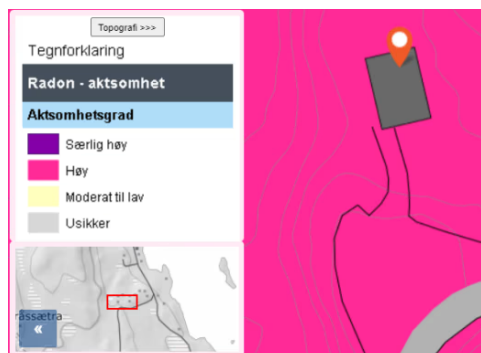
TG-2

Bygningen i sin helhet bærer preg av ufagmessig utførelse og det ble registrert enkelte råteskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råteskadet treverk anbefales skiftet. Byggverket vil fungere som utedo og vedbod som den står nå, men forebyggende tiltak vil kunne bli nødvendig.

6.24 Øvrig: Radon



Bilde viser utsnitt fra radonkart.

Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med høy aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannledninger

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