

Ruglsjølia 14

7372 GLÅMOS

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Hytte

Byggeår: 1974

BRA: 61 m²

BRA-i: 61 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

11

TG-3

1

TG-IU

2

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/13480>

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 rapportensammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Undersøkelsen er foretatt fra undersiden av bygningen, og pilarer mot baksiden er kun delvis kontrollert på grunn av snø. Det registreres sprekk i 1 pilar, samt 1 pilar hvor det er brukt mye grovt tilslag (som stein/grus). Den siste pilaren har forvitret noe på grunn av dette, da sementen ikke vil blande seg tilstrekkelig med større steiner. På innvendig gulv er det påvist skjevheter som tyder på ujevnheter i fundamentering eller grunnen. Det er ikke uvanlig at det er eller har vært bevegelser i grunnen på eldre bygninger.

TG 3 er satt på grunn av forsterkningsbehov eller utskifting av 2 pilarer.

TG 2 settes for tegn på bevegelser i grunnen.

Anbefalte tiltak

Kostnadsanslaget er satt med bakgrunn i at det kan utføres lokale utbedringer på de 2 nevnte pilarene, med forskaling og støping av nye pilarer. Det anbefales en ytterligere gjennomgang av pilarer på grunn av mye snø på befaringsdagen. Noe oppretting/oppjustering av fundamenter må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er etablert terrasse i impregnerert tre. Rekkverk med liggende bord. Fundamentering og konstruksjonsdeler under rekkverk er ikke kontrollert eller vurdert på grunn av mye snø.

Det registreres lavt rekkverk med store åpninger iht. referansenivå 10 cm, samt at det er for lang avstand mellom rekkverksstolpene. Det bemerkes at det ikke bør være åpninger over 2 cm ved liggende rekkverksbord, da dette kan innby til klatring. Dagens krav til høyde på rekkverk er på minimum 100 cm. TG 2 med bakgrunn i avvik på rekkverk.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri.

Rekkverk bør forhøyes til minimum 90 cm som var krav ved byggeår, men helst til 100 cm som er dagens krav. Åpninger bør forminskes, og det anbefales å etablere flere rekkverksstolper.

Vinduer og dører: Vinduer

Oppsummering

Det registreres noe slitasje i karm mellom glass, og tegn på utettheter i vinduene med koblet glass. av eldre dato. Vinduene er kun inspisert utvendig på fremsiden og på gavler. Beslag under vindu er gjenbrukt på nye vindu, og har generelt avskallet maling. Enkelte eldre vindu tar i karm. Hytta er delvis nedsnødd, og undertegnede kunne ikke inspisere forhold på baksiden.

TG 2 på grunn av påvist slitasje i beslag, samt eldre vinduskarmer.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger/vedlikehold må påregnes. Vinduer som tar i karm bør justeres. Ytterligere undersøkelser anbefales på utvendig side av vinduer på baksiden når det er mindre snø.

Yttervegger

Oppsummering

Kledningen er værslitt. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Bakveggen er ikke inspisert på grunn av mye snø, og dårlig tilkomst.

TG 2 på grunn av værslitasje, samt begrenset lufting bak kledning.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling må påregnes. Det utelukkes ikke behov for utskifting av enkelte kledningsbord. Inspeksjonen viste ikke tegn på at luftingen er dårlig slik kledningen fremstår i dag.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Innvendig takkonstruksjon er delvis med skråtak ned mot yttervegger. Det er etablert kaldloft over hytta. Stige er ikke etablert, og det er ikke satt fram stige for tilkomst til loft på befaringsdagen. Loftet er derfor ikke inspisert.

I stua registreres det at taket siger ned. Årsaken til dette er ikke kjent.

TG 2 på grunn av svank i takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand. Loftet må inspiseres, og det må påvises årsak til svank i konstruksjonen.

Renner og nedløp

Oppsummering

Renner og nedløp er ikke kontrollert på baksiden på grunn av mye snø. Det ble registrert deformasjoner i nedløpsrør som er symptom på frostspreng, og det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/beslag.

TG 2 på grunn av påvist slitasje/deformasjoner.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å skifte renner og nedløp på grunn av rust og deformasjoner.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Lufting ned mot sperrekonstruksjoner er begrenset eller manglende. Det ble registrert svank i konstruksjon på innvendig side.

TG 2 på grunn av begrenset lufting og svank i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter. Ny kontroll anbefales når taket er snøfritt. Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Taktekking

Oppsummering

Tekkingen er ikke inspisert på grunn av snø. Pappshingelen har nådd mer enn halvparten av forventet levetid (mer enn 15 år). Tettheten i tiden som kommer er usikker.

TG 2 er utelukkende satt på bakgrunn av alder.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter, samt målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom rom. Påviste høydeavvik på gulv er tegn på bevegelser i grunn under fundamenter. På undersiden av bjelkelaget ble det registrert at stubbloftsplatene ikke er påført klemler for god tetting, og enkelte plater henger noe ned (ikke betydelig nedheng).

TG 2 på grunn av påviste forhold på stubbloft, samt høydeavvik på gulv innvendig.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes noe oppretting av fundamenter. Stubbloftsplater må påføres klemler for god vindtetting.

Øvrig: Overflater

Oppsummering

Det registreres sprekker mellom flere panelbord i himling i stue/kjøkken, som er så pass store at bordene stedvis har sklidd fra hverandre. Usikkert om nedsiget av himlingen er årsaken til dette. Flisgulvet i vindfanget har bom (manglende vedheft eller hulrom mot underlaget), og flisfuge mellom 2 flis har stedvis løsnet og falt ut.

TG 2 på grunn av påviste avvik utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak

Årsak til sprekker mellom panelbord i stuetak og utbedring av disse anbefales. Se også "Loft (konstruksjonsoppbygging)". Fliser med bom bør kontrolleres jevnlig, og det kan eventuelt tas opp og limes ned igjen. Fugemasse som har løsnet/blitt borte bør utbedres.

Øvrig: Bad tiltenkt bruk med dusjkabinett

Oppsummering

Badet er ikke utført med en godkjent våtromsstandard og det tiltenkes forsiktig bruk med lukket dusjkabinett. Det registreres membran i sluket, men denne er ikke synlig under klemringen. Membranen har ukjent utførelse opp på vegg på grunn av etablerte gulvlister. Mosaikkflisene over servanten er ufagmessig utført, og mangler fugemasse mellom flis. Det er flatt gulv i rommet.

TG 2 på grunn av bad uten tilfredsstillende våtromsstandard som fordrer forsiktig bruk, samt påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Jevnlige kontroller av overflater og sluk anbefales i kombinasjon med forsiktig bruk av rommet. Fliser over servant bør monteres på fagmessig vis.

Øvrig: Vann og avløp

Oppsummering

Vann og avløp er ikke funksjonstestet.

Avløpsrør til klosett er lagt opp uten bruk av rørlegger.

TG 2 på grunn av dette.

Anbefalte tiltak

Rørene bør kontrolleres av kvalifisert fagperson.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering: Terrengforhold

Oppsummering

Ikke etablert drenering. Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Terrengforhold bør kontrolleres når tomten er snøfri.

Utstyr på tak

Oppsummering

Utstyr på tak er ikke vurdert på grunn av snø.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det finnes kun fasadetegninger. Soveromsvinduene er endret i fasong/plassering ut fra det som er byggemeldt. Vinduer på vestvegg er kun delvis synlig på tegning, og det er ikke foretatt vurdering av vinduer i bod/vindfang. På grunn av manglende plantegning er det ikke foretatt vurdering av arealenes lovlighet ift. bruk av rom.

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 anbefales å kontakte byggesakskontoret om lovlighet med tanke på at det mangler plantegning.

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

Takhøyden i hytta måles til 2,07 m. Krav til takhøyde i rom for varig opphold: minst 2,20 m. Alle soverom har for lite tilgang på dagslys. 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.

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er montert røykvarsling.

6 kg pulverapparat er etablert. Det er ikke montert slange på apparatet, og har derfor en mangel.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.2.2024

Rapportdato
9.2.2024

Hjemmelshavere

Navn: Nils Arvid Johansen
Navn: Synnøve Nilsen

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner. Hytta var delvis nedsnødd, og det var derfor ikke tilkomst til baksiden. Loft har ikke etablert stige, og det var ikke satt frem stige på befaringdagen. Loftet er derfor ikke kontrollert.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Ruglsjølia 14, 7372 Glåmos
Kommunenr: 5025 Gårdsnr: 8 Bruksnr: 17 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1974 - Alder på fasadetegning.
Bolitetype: Hytte

Generell beskrivelse av boligen:

Hytte oppført i 1. etasje på pilarer av betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Gulvkonstruksjonen er et stubbloftsbjelkelag av tre. Vinduer er med koblet glass og 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2005	Takteking ble skiftet.	Nei
2013	Det ble lagt inn strøm i hytta, inkludert varmekabler. Utført av J Tronsaune EI Installasjon AS. Samsvarserklæring er datert 27-11-2013.	Ja
2013	Det ble støpt opp og lagt flis på gulv på badet og satt inn dusjkabinett tilkoblet vannpumpe.	Nei
2021	Det ble satt inn nytt kjøkken, og utført noe oppussing. Utført med egeninnsats.	Nei
2022	Det ble montert klosett tiltenkt urinering, samt lagt opp noe avløpsrør i forbindelse med dette. Montert ny stålpipeline og ovn. Utført med egeninnsats.	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. Rombenevnelsen 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)
Hytte	61	61	0	0	23
Uthus	12	0	12	0	0
Totalt m²	73	61	12	0	23

Bygning: Hytte

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	61	61	0	0	23
Totalt m²	61	61	0	0	23

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	61	59	2	Stue/kjøkken, bad, 3 soverom, vindfang, gang.	Bod.
Totalt m²	61	59	2		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	12	0	12	0	0
Totalt m²	12	0	12	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	12	0	12		Bod, utedo, gang.
Totalt m²	12	0	12		

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke linket til byggeforskrift, og det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus. Eventuell rombeskrivelse defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering: Terrangforhold

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av drenering	TG-IU
Ikke etablert drenering. Tomten er snødekt og terrangforhold er derfor ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrangforhold bør kontrolleres når tomten er snøfri.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Morenegrunn ifølge NGUs løsmassekart.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-3
<p>Undersøkelsen er foretatt fra undersiden av bygningen, og pilarer mot baksiden er kun delvis kontrollert på grunn av snø. Det registreres sprekke i 1 pilar, samt 1 pilar hvor det er brukt mye grovt tilslag (som stein/grus). Den siste pilaren har forvitret noe på grunn av dette, da sementen ikke vil blande seg tilstrekkelig med større steiner. På innvendig gulv er det påvist skjevheter som tyder på ujevnheter i fundamentering eller grunnen. Det er ikke uvanlig at det er eller har vært bevegelser i grunnen på eldre bygninger.</p> <p>TG 3 er satt på grunn av forsterkningsbehov eller utskifting av 2 pilarer.</p> <p>TG 2 settes for tegn på bevegelser i grunnen.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kostnadsanslaget er satt med bakgrunn i at det kan utføres lokale utbedringer på de 2 nevnte pilarene, med forskaling og støping av nye pilarer. Det anbefales en ytterligere gjennomgang av pilarer på grunn av mye snø på befaringsdagen. Noe oppretting/oppjustering av fundamenter må påregnes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.3 Balkong, terrasse, platting

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

Det er etablert terrasse i impregnert tre. Rekkverk med liggende bord. Fundamentering og konstruksjonsdeler under rekkverk er ikke kontrollert eller vurdert på grunn av mye snø.

Det registreres lavt rekkverk med store åpninger iht. referansenivå 10 cm, samt at det er for lang avstand mellom rekkverksstolpene. Det bemerkes at det ikke bør være åpninger over 2 cm ved liggende rekkverksbord, da dette kan innby til klatring. Dagens krav til høyde på rekkverk er på minimum 100 cm.

TG 2 med bakgrunn i avvik på rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse når den er snøfri.

Rekkverk bør forhøyes til minimum 90 cm som var krav ved byggeår, men helst til 100 cm som er dagens krav. Åpninger bør forminskes, og det anbefales å etablere flere rekkverksstolper.

6.4 Vinduer og dører: Vinduer

Beskrivelse

Malte vinduer med 2-lags glass og koblet glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer av nyere dato i stue/kjøkken.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

Det registreres noe slitasje i karm mellom glass, og tegn på utettheter i vinduene med koblet glass. av eldre dato. Vinduene er kun inspisert utvendig på fremsiden og på gavler. Beslag under vindu er gjenbrukt på nye vindu, og har generelt avskallet maling. Enkelte eldre vindu tar i karm. Hytta er delvis nedsnødd, og undertegnede kunne ikke inspisere forhold på baksiden.

TG 2 på grunn av påvist slitasje i beslag, samt eldre vinduskarmer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger/vedlikehold må påregnes. Vinduer som tar i karm bør justeres. Ytterligere undersøkelser anbefales på utvendig side av vinduer på baksiden når det er mindre snø.

6.5 Vinduer og dører: Dører

Beskrivelse	
Ytterdør i malt utførelse. Innvendige dører er i malt, profilert utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nyere ytterdør.	
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

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Trekonstruksjon med ukjent utførelse med stående kledning utvendig.	
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?	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
<p>Kledningen er værslitt. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Bakveggen er ikke inspisert på grunn av mye snø, og dårlig tilkomst.</p> <p>TG 2 på grunn av værslitasje, samt begrenset lufting bak kledning.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling må påregnes. Det utelukkes ikke behov for utskifting av enkelte kledningsbord. Inspeksjonen viste ikke tegn på at luftingen er dårlig slik kledningen fremstår i dag.</p>	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Innvendig takkonstruksjon er delvis med skråtak ned mot yttervegger. Det er etablert kaldloft over hytta. Stige er ikke etablert, og det er ikke satt fram stige for tilkomst til loft på befaringsdagen. Loftet er derfor ikke inspisert.

I stua registreres det at taket siger ned. Årsaken til dette er ikke kjent.

TG 2 på grunn av svank i takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand. Loftet må inspiseres, og det må påvises årsak til svank i konstruksjonen.

6.8 Renner og nedløp

Type

Metall

Renner og nedløp i galvanisert metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Renner og nedløp kan være fra byggeår.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Renner og nedløp er ikke kontrollert på baksiden på grunn av mye snø. Det ble registrert deformasjoner i nedløpsrør som er symptom på frostspreng, og det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/beslag.

TG 2 på grunn av påvist slitasje/deformasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å skifte renner og nedløp på grunn av rust og deformasjoner.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Ja

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Ja

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Lufting ned mot sperrekonstruksjoner er begrenset eller manglende. Det ble registrert svank i konstruksjon på innvendig side.

TG 2 på grunn av begrenset lufting og svank i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter. Ny kontroll anbefales når taket er snøfritt. Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

6.10 Taktekking

Type tekking	Pappshingel
--------------	-------------

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Taktekking ble skiftet i 2005.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
--	------------------

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
---	------------------

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Oppsummering av taktekking**TG-2**

Tekkingen er ikke inspisert på grunn av snø. Pappshingelen har nådd mer enn halvparten av forventet levetid (mer enn 15 år). Tettheten i tiden som kommer er usikker.

TG 2 er utelukkende satt på bakgrunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.11 Utstyr på tak

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

Oppsummering av utstyr på tak**TG-IU**

Utstyr på tak er ikke vurdert på grunn av snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
<p>Gulvkonstruksjonen er et stubbloftsbjelkelag i tre. Det er etablert stubbloftsplater og panel som stubbloft på undersiden. Bak platene er det etterisolert med 10 cm mineralull.</p> <p>Det ble målt med laser i stue/kjøkken og gang. I stue/kjøkken måles en total høydeforskjell på ca. 21 mm. Det er fall ut fra midten av rommet i lengderetningen mot yttervegg og gang. I gangen måles en høydeforskjell på ca. 17 mm innenfor 2 meters avstand.</p>	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
<p>Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter, samt målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom rom. Påviste høydeavvik på gulv er tegn på bevegelser i grunn under fundamenter. På undersiden av bjelkelaget ble det registrert at stubbloftsplatene ikke er påført klemler for god tetting, og enkelte plater henger noe ned (ikke betydelig nedheng). TG 2 på grunn av påviste forhold på stubbloft, samt høydeavvik på gulv innvendig.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det må påregnes noe oppretting av fundamenter. Stubbloftsplater må påføres klemler for god vindtetting.</p>	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
<p>Det er etablert stålpipa. Pipa ble montert i 2022.</p>	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
<p>Det er montert en peisovn i stue/kjøkken. Ovnen er fra 2022.</p>	
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?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
<p>Pipa er ikke kontrollert over tak på grunn av mye snø. Ny kontroll anbefales over tak når taket er snøfritt.</p>	

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 2021 med profilerte fronter og benkeplate med laminat. Det er nedfelt oppvaskkum i kompositt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det finnes kun fasadetegninger. Soveromsvinduene er endret i fasong/plassering ut fra det som er byggemeldt. Vinduer på vestvegg er kun delvis synlig på tegning, og det er ikke foretatt vurdering av vinduer i bod/vindfang. På grunn av manglende plantegning er det ikke foretatt vurdering av arealenes lovlighet ift. bruk av rom.	
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. Det anbefales å kontakte byggesakskontoret om lovlighet med tanke på at det mangler plantegning.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Takhøyden i hytta måles til 2,07 m. Krav til takhøyde i rom for varig opphold: minst 2,20 m. Alle soverom har for lite tilgang på dagslys. 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 brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Det er montert røykvarsling. 6 kg pulverapparat er etablert. Det er ikke montert slange på apparatet, og har derfor en mangel.	

6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert på det store soverommet.	
Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Anlegget ble installert i 2013. Utført av J Tronsaune El Installasjon AS. Samsvarserklæring er datert 27-11-2013.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

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.

6.17 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.18 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det registreres sprekker mellom flere panelbord i himling i stue/kjøkken, som er så pass store at bordene stedvis har sklidd fra hverandre. Usikkert om nedsiget av himlingen er årsaken til dette. Flisgulvet i vindfanget har bom (manglende vedheft eller hulrom mot underlaget), og flisfuge mellom 2 flis har stedvis løsnet og falt ut. TG 2 på grunn av påviste avvik utover normal slitasegrad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak til sprekker mellom panelbord i stuetak og utbedring av disse anbefales. Se også "Loft (konstruksjonsoppbygging)". Fliser med bom bør kontrolleres jevnlig, og det kan eventuelt tas opp og limes ned igjen. Fugemasse som har løsnet/blitt borte bør utbedres.

6.19 Øvrig: Bad tiltenkt bruk med dusjkabinett

Beskrivelse

Bad uten innlagt vann tiltenkt bruk med dusjkabinett. Det er flis på gulv og malt panel på vegger. Flis på vegg over servant. Malt panel i himling. Av utstyr er det dusjkabinett, klosett og servant i innredning. Naturlig avtrekk med veggventiler, uten tilluft. Dusjkabinett brukes med vannpumpe med vanddunk.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Badet er ikke utført med en godkjent våtromsstandard og det tiltenkes forsiktig bruk med lukket dusjkabinett. Det registreres membran i sluket, men denne er ikke synlig under klemringen. Membranen har ukjent utførelse opp på vegg på grunn av etablerte gulvlister. Mosaikkflisene over servanten er ufagmessig utført, og mangler fugemasse mellom flis. Det er flatt gulv i rommet. TG 2 på grunn av bad uten tilfredsstillende våtromsstandard som fordrer forsiktig bruk, samt påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlige kontroller av overflater og sluk anbefales i kombinasjon med forsiktig bruk av rommet. Fliser over servant bør monteres på fagmessig vis.

6.20 Øvrig: Vann og avløp

Beskrivelse

Det er ikke innlagt vann og avløp. Vannrør er av plast. Vann fylles i tank og distribueres av vannpumpe. Denne er plassert på badet. Avløpsrør av plast tilkoblet kjøkkenvask, oppvaskmaskin, plastsluk og klosett. Avløpsvann er ført til terreng. Dette er godkjent så lenge det ikke er lagt inn vann.

Klosett tiltenkt urinering og avløpsrør til dette ble lagt opp i 2022. Dette er utført av eier selv. I hovedsak ukjent alder på vann- og avløpsrør, men kan være fra ca. 2013.

Vann og avløp er ikke funksjonstestet.

Avløpsrør til klosett er lagt opp uten bruk av rørlegger.
TG 2 på grunn av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rørene bør kontrolleres av kvalifisert fagperson.

6.21 Øvrig: Uthus

Beskrivelse

Uthus oppført i én etasje over pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Gulvkonstruksjon er et stubbloftsbjelkelag. Vinduer er med koblet glass.

6.22 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

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 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant