

Lågfjellet 47

2430 JORDET

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1976

BRA: 89 m²

BRA-i: 75 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

12

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 unntaksvise. 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 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/26606>

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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Fundamentert på Lecablokker og betongpilarer. Terrasse er snødekt og ikke fullverdig kontrollert.

Det er ikke montert rekkverk. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres iht. krav.

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning.

Det registreres fall på terreng inn mot boligen. Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke fullverdig kontrollert.

Anbefalte tiltak

Ytterligere inspeksjon og vurdering av terrengforhold anbefales når forholdene gjør det mulig.

Terrengtet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrengtet for å lede overflatevann vekk fra boligen. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Taknedløp før føres kontrollert vekk fra grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Registrert enkelte fundamenter med skjevheter.

Påviste skjevheter grunnet teleproblematikk og mangelfull frostsikring.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser av fundamenter når forholdene gjør det mulig.

Enkelte justeringer må påregnes og løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Krypkjeller

Oppsummering

Synlige stubbeloftshimling med trebord ved opprinnelig del og vindspærreplater ved tilbygg.

Krypkjeller under hele bygningen. Krypkjelleren anses med tilfredsstillende lufting.

Det er lagret materialer under deler av hytta.

Krypkjelleren har begrenset tilkomst pga snø slik at kontrollen ikke er fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å legge plast på bakken i krypkjelleren for å hindre fordamping fra bakken.

Synlig sprekk/åpning i stubbeloftshimling med trebord. Denne må tettes.

Bakken ryddes for alt trevirke, byggematerialer, isolasjonsmatter, papir, løv, kvist og alt det kan vokse mugg på.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Det er ikke manglende musetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng.

Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres mindre nedbøy/skjevheter i takrenner.

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

Anbefalte tiltak

Utskifting av nedløpsrør med skade må påregnes.

Drensrør anbefales montert på nedløp der det mangler slik at overflatevann blir ført bort fra boligen.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Hele takkonstruksjonen er ikke inspisert pga. snø.

Det registreres istapper på taket og ved luftingen av taket. Dette skyldes dårlig isolering og ofte i kombinasjon av manglende eller liten lufting av konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Ytterligere inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste istapper ved takkonstruksjonen.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i gang innenfor 2 meter på ca 20mm.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i stue på ca 25mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må undersøkes. Med mindre monteringsanvisningen sier noe annet.

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

Inspeksjon og vurdering av pipe over tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminerte fronter og skrog. Heltre benkeplater. Underskap og kjøkkenøy. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og stekovn. Ventilator med mekanisk vifte. Vanntilførsel via plastdunk plassert i skap. Vannpumpe plassert i skap. Avløp ført rett til grunnen.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Sprekk i benkeplate. Front på underskap med sprekker. Anbefaler ytterligere undersøkelser av skuffpumpe er plassert i.

Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk. Det er etablert rør fra trykkventil og til kum.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder plassert på kjøkkenbenk anbefales etablert.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Ventilasjon

Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Øvrig: Sanitærrom

Oppsummering

Rommet må brukes med forsiktighet og overflater bør holdes under oppsyn.

Mekanisk avtrekk og tilluft anbefales etablert. Anbefaler ytterligere undersøkelser av avløp fra urinal.

Bygningsdeler med TG-IU

Taktekking

Oppsummering

Saltak tekket med shingel. Tekkeår opplyst 2010.

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak

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

Utstyr på tak

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.1.2025

Rapportdato
25.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: Kristine Homlung
Navn: Tor Ingar Sletten

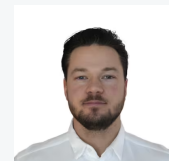
Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Vegard Syversrud
Firma: Syversrud Takst AS
Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,
2407 Elverum

Telefon: 41544653
Epost: Vegard@syversrudtakst.no



Om bygningssakkyndig:

Utdannet elektriker og takstmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Informasjon om boligen

Adresse: Lågfjellet 47, 2430 Jordet

Kommunenr: 3421 Gårdsnr: 51 Bruksnr: 365 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1976 - Kilde: Eiendomsverdi

Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Fritidsbolig på et plan og med krypkjeller. Opplyst byggeår 1976, tilbygg fra 2010, rehabiliteringer 2015-2021. Fundamentert på pilarer/lettklinkerblikker. 1. Etasje med stubbloftskonstruksjon. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med liggende og stående trepanel. Saltakkonstruksjon med sperretaksløsning. Undertak med rupanel og papp. Skråhimlinger luftet via luftespalter ved underkledninger, luftespalter med og uten insektsnetting. Takrenner og nedløp av metall. Enkelte nedløp ført videre med drensrør. Innvendig stålpipeline. Brannmur forblendet med steinplater. Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TOMT

Selveier naturtomt 2 021 m². Tomtestørrelsen må verifiseres. Adkomst via hytteområdets gruset private veinett. Gruset innkjøring og oppstillingsplasser for flere biler ved boligen. Uten innlagt vann. Vann hentes ved felles vannpost i nærhet. Opplyst avløp med gråvann til terreng.

PARKERING

På oppstillingsplass.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av malt/lakkert tregulv.
Vegg: Overflater bestående av malt/ behandlet trepanel.
Tak: Overflater bestående av malte trebord og trepanel.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peisovn etablert i stue 1. etasje. Panelovner. Flere rom uten varmekilder.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk.

Betragtningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. - Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Asfalt takbelegg/folie en forventet tid for fjerne begroing på: Kort/middels/lang - 5/10/15 år.
- Asfalt takbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavli m.m. en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år.

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

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 byggeteknisk 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.

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	89	75	14	0	0
Totalt m²	89	75	14	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	89	75	14	Entre, gang, soverom, 1, soverom, 2, soverom 3, sanitærrrom og stue/kjøkken	2 utvendige boder.
Totalt m²	89	75	14		

Kommentar til arealberegning

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

UTKAST

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering

TG-2

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning.

Det registreres fall på terreng inn mot boligen. Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke fullverdig kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere inspeksjon og vurdering av terrengforhold anbefales når forholdene gjør det mulig.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Taknedløp før føres kontrollert vekk fra grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

6.2 Grunnmur og fundament



Viser fundamentering ved tilbygget del.

Type Fundament/Grunnmur

Søyler/pilarer (åpen fundamentering)

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Synlig fundamentert på lettklinkerblokker.

Påvist noe skjevheter ved gulv innvendig i boligen. Kontroll av alle fundamenter er ikke foretatt pga. snø.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Registrert enkelte fundamenter med skjevheter.

Påviste skjevheter grunnet teleproblematikk og mangelfull frostsikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler ytterligere undersøkelser av fundamenter når forholdene gjør det mulig.

Enkelte justeringer må påregnes og løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

6.3 Kryp Kjeller



Stubbloftshimling med trebord ved opprinnelig del. Synlig sprekk/åpning i stubbloftshimling med trebord.



Stubbloftshimling med vindspærreplater ved tilbygg.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av kryp kjeller

TG-2

Synlige stubbloftshimling med trebord ved opprinnelig del og vindspærreplater ved tilbygg.

Kryp kjeller under hele bygningen. Kryp kjelleren anses med tilfredsstillende lufting.

Det er lagret materialer under deler av hytta.

Kryp kjelleren har begrenset tilkomst pga snø slik at kontrollen ikke er fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at en kryp kjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele kryp kjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å legge plast på bakken i kryp kjelleren for å hindre fordamping fra bakken.

Synlig sprekk/åpning i stubbloftshimling med trebord. Denne må tettes.

Bakken ryddes for alt trevirke, byggematerialer, isolasjonsmatter, papir, løv, kvist og alt det kan vokse mugg på.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Viser terrasse med adkomst fra stue og terreng. Ikke etablert rekkverk.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

Fundamentert på Lecablokker og betongpilarer. Terrasse er snødekt og ikke fullverdig kontrollert.

Det er ikke montert rekkverk. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk må monteres iht. krav.

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

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.5 Vinduer og dører



Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

Beskrivelse

Malt ytterdør med glassfelt, produksjonsår 2015. Terrassedør med glassfelt, produksjonsår 2010.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2010, 2012, 2020 og 2021.

Malte innerdører med 3 speil. Vannbrett med metallbeslag.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Dører og vinduer er skiftet

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?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Det er stedvis påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

Terrassedør har behov for utbedring av åpne/lukkemekanisme.

Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning.

6.6 Yttervegger



Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen.

Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med liggende og stående trepanel.

Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Opplyst siste utvendige overflatebehandling fra 2021.

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?

Nei

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. 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.

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng.

Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.7 Renner og nedløp



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

Type	Metall
Takrenner og nedløp av metall. Enkelte nedløp ført videre med drensør.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp

Det registreres mindre nedbøy/skjevheter i takrenner.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av nedløpsrør med skade må påregnes.

Drensør anbefales montert på nedløp der det mangler slik at overflatevann blir ført bort fra boligen.

6.8 Takkonstruksjon



Det registreres istapper på taket og ved luftingen av taket.

Takkonstruksjon

Saltak

Saltakkonstruksjon med sperretaksløsning. Undertak med rupanel og papp.

Underside av takkonstruksjonen uten tilkomst, vurdert takkonstruksjoner fra innvendige rom.

Skråhimlinger luftet via luftespalter ved underkledninger, luftespalter med og uten insektsnetting.

Inspisert fra

Annet

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

Ikke kontrollerbart

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

Ja

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Hele takkonstruksjonen er ikke inspisert pga. snø.

Det registreres istapper på taket og ved luftingen av taket. Dette skyldes dårlig isolering og ofte i kombinasjon av manglende eller liten lufting av konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste istapper ved takkonstruksjonen.

6.9 Takteking

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av takteking

TG-IU

Saltak tekket med shingel. Tekkeår opplyst 2010.

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.10 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av utstyr på tak

TG-IU

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag

1. Etasje med stubbloftskonstruksjon.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i gang innenfor 2 meter på ca 20mm.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i stue på ca 25mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.12 Ildsted/Skorstein



Viser ildsted montert i stue.

Type pipe Stål

Innvendig stålpipes. Brannmur forblendet med steinplater.

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Peis

Brannsikring med glassplate mot gulv.

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Ja

Skorstein over tak er inspisert fra: Ikke kontrollerbart



List rundt pipa må undersøkes.

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiervesen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må undersøkes. Med mindre monteringsanvisningen sier noe annet.

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

Inspeksjon og vurdering av pipe over tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.13 Kjøkken



Viser vann og avløpsinnstallasjoner under kum. Rørøppheng fremstår som en provisorisk løsning.

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

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminerte fronter og skrog. Heltre benkeplater. Underskap og kjøkkenøy. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin og stekovn. Ventilator med mekanisk vifte. Vanntilførsel via plastdunk plassert i skap. Vannpumpe plassert i skap. Avløp ført rett til grunnen.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Sprekk i benkeplate. Front på underskap med sprekker. Anbefaler ytterligere undersøkelser av skuff pumpe er plassert i.

Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.



Viser skade på front og grov utskjæring for vannrør.



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

KAST

6.14 Lovlighet



Viser brannvarsling montert på drager i stue.

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

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei



Viser brannslukningsapparat fra 2021.

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

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

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

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

6.15 Vannledninger



Viser plastdunk og vannpumpe i sanitærrom.

Type anlegg Kobber, Plast

Uten innlagt vann. Vann hentes ved felles vannpost i nærhet. Opplyst avløp med gråvann til terreng.

Plastdunker for påfylling av vann plassert på kjøkken og i sanitærrom. Vannpumper plassert i skap på kjøkken og sanitærrom.

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? Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Ingen skader ble registrert. Anlegget er ikke funksjonstestet. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



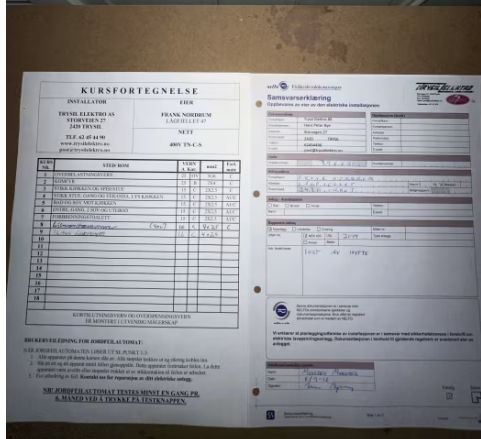
Viser plastdunk plassert i skap på kjøkkenet.



Viser vannpumpe plassert i skap på kjøkkenet.

TKAST

6.16 Elektrisk



Viser kursfortegnelse og samsvarserklæring.



Viser sikringskap på soverom.

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Utvendig målerskap plassert ved boden. Sikringsskap plassert på soverom. 400 V nett med overbelastningsvern på 25A. Sikringsskap med jordfeilsautomater. Hovedsakelig åpent ledningsnett.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

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, brantilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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.



Det registreres løs stikkontakt i skap under kum. Kontakt må festes tilstrekkelig.

6.17 Varmtvannsbereder



Viser bereder plassert på kjøkkenbenk for varmtvann på kjøkken.

Plassering bereder

På kjøkkenbenk

Fundament

På kjøkkenbenk

Årstall

2021

Størrelse

30 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Bereder er plassert i rom uten sluk. Det er etablert rør fra trykkventil og til kum.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.



Viser bereder plassert på sanitærrom for bruk internt i rommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder plassert på kjøkkenbenk anbefales etablert.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

6.18 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.19 Øvrig: Sanitærrom



Viser dusjkabinett.



Viser forbrenningstoalett, urinal og innredning.

Beskrivelse

Det er etablert et rom for personlig hygiene. Rommet er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstillende krav til våtrom. Rommet har gulvbelegg, vegger og himling med trepanel. Lufting via åpent vindu. Rommet er oppvarmet med panelovn. Installasjoner med servant i innredning, forbrenningstoalett, urinal og dusjkabinett. Dusjkabinett tilkoblet vannbeholder med pumpe. Gulv uten sluk, gråvann direkte til terreng. Ukjent vedrørende avløp fra urinal.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Rommet må brukes med forsiktighet og overflater bør holdes under oppsyn.

Mekanisk avtrekk og tilluft anbefales etablert. Anbefaler ytterligere undersøkelser av avløp fra urinal.

KAST

6.20 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av malt/lakkert tregulv.

Vegg: Overflater bestående av malt/ behandlet trepanel.

Tak: Overflater bestående av malte trebord og trepanel. Innvendig synlige limtredragere.

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang. Enkelte sprekker og slitasje ved tregulv.

Øvrige rom vurderes å ha normal slitasjegrad etter alder.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.21 Øvrig: Boder med utvendig adkomst



Viser boder med utvendig adkomst.

Beskrivelse

Fundamentering og takteking er ikke synlig pga snø. Adkomst til bod via skyvedør i tre. En uisolert bod med yttervegger oppført i bindingsverk. Gulv med terrassebord. Yttervegger utvendig med stående kledning. Undertak med osb. Pulttakkonstruksjon. Pga mye løse og gjenstander var ikke alle flater tilgjengelige.

Bod med adkomst via malt ytterdør med glassfelt. Innvendig gulv med parkett. Vegger med trepanel. Himling med MDF panel.

Innlagt lys og strøm. Oppvarming med panelovn. Innredet med køyeseng. Pulttakkonstruksjon. Påvist 2 isolerglass med punkteringer (TG-2). Anbefaler ytterligere undersøkelser. Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger.

Bygningene er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting.

6.22 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant