

Storferja 55

7730 BEITSTAD

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1960

BRA: 34 m²

BRA-i: 34 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

2

TG-2

12

TG-3

4

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/19510>

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: markterrasse mot sør fra bi inngang

Oppsummering

Markterrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Deler av markterrasse ligger høyere enn 50 cm. Det er ikke etablert rekkverk.

Det registreres skjevheter i konstruksjonen i form av svanke mot øst.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres iht. krav. pga personsikkerhet. Anbefaler og rette opp synlig svanke i konstruksjon.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Registrerer manglende lufting ved raft på deler av takkonstruksjon.

Det er ingen adkomst til kal-loftet. Det er ikke utført annen inspeksjon en visuell besiktigelse av innvendig himling.

Registrerer skjevheter på innvendig himling stue med avvik på 75 mm, godt synlig.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

Oppretting av himling må påregnes, dette må sees i sammenheng med oppretting av stubbloft og pilarer samt takkonstruksjon.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti.

Inngangsparti er montert på gavlvegg og er sikret mot snøras fra tak. Det er etablert markterrasse mot sør samt mot nord/vest på langsiden av fritidsboligen som er tilrettelagt for ferdsel, manglende snøfangere skaper fare for personsikkerhet.

Det kommenteres at fjellhytter ofte er prosjektert uten snøfangere pga snølast.

Det anbefales og montere snøfangere pga personsikkerhet, men før eventuell montering må det beregnes lokale snølastkrav på takkonstruksjonene samt innfestningsmuligheter for snøfangere under taktekking.

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres store skjevhet på stue/kjøkken, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 80 mm. Trapping mellom gulv i overgang mot kjøkken på 15mm.

Det registreres store rystelser i gulvet. Dette kan ha en årsakssammenheng med lang spennvidde på gulvbjelker som var vanlig i eldre hus.

Deler av stubbloft er isolert med avisappir og det merkes en del kaldtrekk.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Ingen form for drenering, åpent areal med naturlig avrenning fra terreng under fritidsboligen.

Noe helning mot fritidsbolig mot nord, vann vil trekke ut mot sør.

Fritidsboligen satt på pilarer med stubbloftkonstruksjon vurderes ikke å være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann.

Taknedløp er avsluttet over bakken med utkast, det er ordnet avrenningsmuligheter i terreng som leder takvann bort fra bygning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales følge med overflatevann fortsatt blir godt ledet bort fra bygningen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Pilarer av støpt betong, impregnert pilarer og kreosotpåler

Undersøkelse av pilarer viser noe skjevheter spesielt på den opprinnelige delen fra byggeår mot sør/vest.

Det er utført tiltak med montering av grunnmursplast rundt flere av pilarene.

Det er delvis murt opp steinmur av tørrmurt naturstein mellom pilarer mot sør og vest.

Anbefalte tiltak

Utbedring av påviste skader er nødvendig.

Balkong, terrasse, platting: frittliggende markterrasse mot nord/vest

Oppsummering

Konstruksjonen er noe skjev og ligger på naturstein.

Noe værslitt materialer.

Anbefalte tiltak

Oppgradering må påregnes.

Balkong, terrasse, platting: frittliggende balkong mot sør/vest

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,
Det registreres skjevheter i søyler.

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

Rekkverket blir målt til 76 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er noe værslitte.

Det registreres dårlig tilslutning mellom dørblad og karm på ytterdør.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Eier opplyser at de monterer skodder på vinduer og ytterdør mot sør for beskyttelse mot erfaringsvis sterke vinder på vinteren.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Kledning er fra ca 1993. Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Eier opplyser at det er montert vindavstivning i form av vire festet i bunnsvill mot sør/vest som er trekt under stubbloft og boltet i fjell mot nord/vest.

Dette pga erfaringsvis sterk vind og kraftig fallvinder ut fra beliggenhet og fjellformasjoner.

Anbefalte tiltak

Noe oppgradering må påregnes på sikt.

Oppfølging og kontroll av vindavstivning må følges opp.

Renner og nedløp: av plast

Oppsummering

Plastrenner har oversteget forventet levealder, skader kan oppstå ved noe belastning.

Det var varmt og tørt på befaringsdagen, det ble ikke registrert noen drypplekkasjer, anbefaler at det utføres en ekstra kontroll ved regnvær.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten samt noe skjevheter i konstruksjon.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter. Oppretting må påregnes.

Lufting på deler av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Taktekking

Oppsummering

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Det er ikke registrert noen avvik eller skader på taktekking.

Anbefalte tiltak

Taktekking og undertak må påregnes skiftet på sikt.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

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

Utvendig pipe er helbeslått med pipebeslag av metall, registrerer ikke avvik på pipebeslag. Anbefaler jevnlig kontrollere på fundament av pipe for å unngå setningsskader.

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Eldre enkelt kjøkken med noe bruksslitasje. Montert enkel gassplatetopp.

Ventilasjon

Oppsummering

Ventilering på stue/kjøkken må utføres via åpningsvinduer, og er ikke helt optimal løsning.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Bygningsdeler med TG-IU

Oppsummering av avtrekk

Ut fra den enkle bruken kjøkkenet har med kun en gass komfyrtopp, anses lufting via åpningsvindu å være tilstrekkelig.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det har i senere tid kommet løsninger for avtrekk som kobles opp mot 12 volt og solcelleanlegg, dette kan vurderes som en løsning på avtrekk.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest er ikke fremvist.

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

Brannslukningsapparat er over 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.6.2024

Rapportdato
17.6.2024

Hjemmelshavere

Navn: Svein Roar Brissach andel 1 / 1 Kapteinvegen 4, 7713
STEINKJER HJEMMELSHAVER

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Vidar Nordgård
Firma: Norconsult
Adresse: Kongensgate 27, 7713 Steinkjer

Telefon: 46978350
Epost: vidar.nordgard@norconsult.com

Norconsult 



Om bygningssakkyndig:

Takstingeniør MNT

Egne premisser:

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: Storferja 55, 7730 Beitstad

Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 725 Bruksnr: 366 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1960 - Ca byggeår

Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

På eiendommen ligger en hytte i en etasje. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående tømmermannskledning. Taket har saltakkonstruksjon tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med kobla-glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1993	Bygget frittstående balkong mot sør.	Nei
1994	Redskapsbod	Nei
1997	Tilbygg mot øst. Frittliggende markterrasse mot biingang.	Nei
2023	Malt utvendig fasader	Nei
2024	Malt utvedndig høyvegg mot sør.	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 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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	34	34	0	0	25
Redskapsbod	9	0	9	0	0
Naust	0	0	0	0	0
Totalt m²	43	34	9	0	25

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	34	34	0	0	25
Loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	34	34	0	0	25

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	22	0	22
Totalt m²	22	0	22

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	34	34	0	stue/kjøkken, gang og 2 soverom.	
Totalt m²	34	34	0		

Bygning: Redskapsbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	9	0	9	0	0
Totalt m²	9	0	9	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	9	0	9		Lager rom og utedo
Totalt m²	9	0	9		

Bygning: Naust

Hovedareal

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

Gulvareal

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

Kommentar til arealberegning

Hele arealet på naust er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer
Fundament med støpte pilarer.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
<p>Ingen form for drenering, åpent areal med naturlig avrenning fra terreng under fritidsboligen.</p> <p>Noe helning mot fritidsbolig mot nord, vann vil trekke ut mot sør.</p> <p>Fritidsboligen satt på pilarer med stubbloftkonstruksjon vurderes ikke å være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann.</p> <p>Taknedløp er avsluttet over bakken med utkast, det er ordnet avrenningsmuligheter i terreng som leder takvann bort fra bygning.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales følge med overflatevann fortsatt blir godt ledet bort fra bygningen.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell, Byggegrunn av løsmasse
Alle pilarer mot nord er satt på fjell. Pilarer mot sør er satt på terreng av løsmasser/jord	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
<p>Pilarer av støpt betong, impregnert pilarer og kreosotpåler</p> <p>Undersøkelse av pilarer viser noe skjevheter spesielt på den opprinnelige delen fra byggeår mot sør/vest.</p> <p>Det er utført tiltak med montering av grunnmursplast rundt flere av pilarene.</p> <p>Det er delvis murt opp steinmur av tørrmurt naturstein mellom pilarer mot sør og vest.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av påviste skader er nødvendig.	

6.3 Kryp kjeller: Kryprom under fritidsbolig

Beskrivelse	
Åpent kryprom med stubbloftkonstruksjon under fritidsbolig satt på pilarer.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Piggmålinger med hammerelektrode i stubbloft og bæring viser verdier mellom 11,1 til 14,8 %. Dette betraktes som tørt trevirke. Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent. 0-17% betegnes som tørt trevirke 17-21% Fare for utvikling av sopp og råte. 21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).	
Oppsummering av krypkjeller	TG-1
Det er ikke registrert skader eller forhold som krever tiltak. Det er ikke vanlig og montere fuktsperre mot grunn i slike konstruksjoner. Fukt fra naturlig overflate i terrenget vil bli luftet ut da fritidsboligen står på pilarer med god lufting fra alle 4 sider. Anbefaler at det ikke oppbevares materialrester, flis og lignende organiske materialer under fritidsbolig, for å unngå vekst av mikroorganismer.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: markterrasse mot sør fra bi inngang

Type	Platting
Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke. Markterrassen er opplagret på jernbanesviller av kreosot.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Markterrasse er bygget ca 1997.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-3**

Markterrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.
Deler av markterrasse ligger høyere enn 50 cm. Det er ikke etablert rekkverk.

Det registreres skjevheter i konstruksjonen i form av svanke mot øst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk må monteres iht. krav. pga personsikkerhet.
Anbefaler og rette opp synlig svanke i konstruksjon.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000****6.5 Balkong, terrasse, platting: frittliggende markterrasse mot nord/vest**

Type	Platting
------	----------

Det er etablert en frittliggende markterrasse i impregnert trevirke.

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

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
--	----

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
---	-----

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-2**

Konstruksjonen er noe skjev og ligger på naturstein.
Noe værslitt materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgradering må påregnes.

6.6 Balkong, terrasse, platting: frittliggende balkong mot sør/vest

Type	Balkong
------	---------

Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.

Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke.
Balkongen er opplagret på frontdragere med kreosotpilarer.

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

Balkong er bygget i 1993.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
--	----

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
---	-----

Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
<p>Det registreres skjevheter i konstruksjonen, Det registreres skjevheter i søyler.</p> <p>Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.</p> <p>Rekkverket blir målt til 76 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
<p>Trevinduer med koblet glass. Ytterdører i malt utførelse.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dører og vinduer fra ca 1993	
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	TG-2
<p>Karmen er noe værslitte. Det registreres dårlig tilslutning mellom dørblad og karm på ytterdør. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.</p> <p>Eier opplyser at de monterer skodder på vinduer og ytterdør mot sør for beskyttelse mot erfaringsvis sterke vinder på vinteren.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.</p>	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Vegger er kledd med buerpanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasader er utvendig malt i 2023 samt høyvegg mot sør i 2024.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
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
Oppsummering av yttervegger	TG-2
<p>Kledning er fra ca 1993. Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning.</p> <p>Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.</p> <p>Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.</p> <p>Eier opplyser at det er montert vindavstivning i form av vire festet i bunnsvill mot sør/vest som er trekt under stubbloft og boltet i fjell mot nord/vest.</p> <p>Dette pga erfaringsvis sterk vind og kraftig fallvinder ut fra beliggenhet og fjellformasjoner.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Noe oppgradering må påregnes på sikt.</p> <p>Oppfølging og kontroll av vindavstivning må følges opp.</p>	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Konstruksjonen er en kald-tak konstruksjon uten tilkomst.	
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-3**

Registrerer manglende lufting ved raft på deler av takkonstruksjon.
Det er ingen adkomst til kal-loftet. Det er ikke utført annen inspeksjon en visuell besiktigelse av innvendig himling.
Registrerer skjevheter på innvendig himling stue med avvik på 75 mm, godt synlig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.
Oppretting av himling må påregnes, dette må sees i sammenheng med oppretting av stubbloft og pilarer samt takkonstruksjon.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000****6.10 Renner og nedløp: av metall**

Type	Metall
------	--------

Takrenner og nedløp er av metall på tilbygg fra 1993.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Takrenner er montert i 1993.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
---	-----

Oppsummering av renner og nedløp**TG-1**

Det var varmt og tørt på befaringdagen, det ble ikke registrert noen drypplekkasjer, anbefaler at det utføres en ekstra kontroll ved regnvær.

6.11 Renner og nedløp: av plast

Type	Plast
------	-------

Takrenner og nedløp er av plast.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Takrenner av plast er montert etter byggeår, men ukjent monteringsår

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
---	-----

Oppsummering av renner og nedløp**TG-2**

Plastrenner har oversteget forventet levealder, skader kan oppstå ved noe belastning.
Det var varmt og tørt på befaringdagen, det ble ikke registrert noen drypplekkasjer, anbefaler at det utføres en ekstra kontroll ved regnvær.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

6.12 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
Det registreres svai/nedbøy i takflaten samt noe skjevheter i konstruksjon.	
For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter. Oppretting må påregnes.	
Lufting på deler av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.	

6.13 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet i 1993.	
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?	Ja

Oppsummering av takteking**TG-2**

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

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på takteking.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Takteking og undertak må påregnes skiftet på sikt.

6.14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?

Ja

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Ja

Oppsummering av utstyr på tak**TG-3**

Det er etablert en takteking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti. Inngangsparti er montert på gavvegg og er sikret mot snøras fra tak. Det er etablert markterrasse mot sør samt mot nord/vest på langsiden av fritidsboligen som er tilrettelagt for ferdsel, manglende snøfanger skaper fare for personsikkerhet.

Det kommenteres at fjellhytter ofte er prosjektert uten snøfanger pga snølast.

Det anbefales og montere snøfanger pga personsikkerhet, men før eventuell montering må det beregnes lokale snølastkrav på takkonstruksjonene samt innfestningsmuligheter for snøfanger under takteking.

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger anbefales etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000****6.15 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type

Trebjelkelag

Etasjeskille er et trebjelkelag.

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

Ja

Det registreres store skjevhet på stue/kjøkken, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 80 mm. Trapping mellom gulv i overgang mot kjøkken på 15mm.

Det registreres store rystelser i gulvet. Dette kan ha en årsakssammenheng med lang spennvidde på gulvbjelker som var vanlig i eldre hus.

Deler av stubbloft er isolert med avisappir og det merkes en del kaldtrekk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000**

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Eldre jøtul vedovn.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-2**

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

Utvendig pipe er helbeslått med pipebeslag av metall, registrerer ikke avvik på pipebeslag. Anbefaler jevnlig kontrollere på fundament av pipe for å unngå setningsskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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
Eldre enkelt kjøkken med noe bruksslitasje. Montert enkel gassplatetopp.	

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
Oppsummering av avtrekk	TG-IU
Ut fra den enkle bruken kjøkkenet har med kun en gass komfyrtopp, anses lufting via åpningsvindu å være tilstrekkelig.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det har i senere tid kommet løsninger for avtrekk som kobles opp mot 12 volt og solcelleanlegg, dette kan vurderes som en løsning på avtrekk.	

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremvist noen tegninger.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Ferdigattest er ikke fremvist.	
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 over 10 år.	

6.19 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler på yttervegg i soverommene.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Ventilering på stue/kjøkken må utføres via åpningsvinduer, og er ikke helt optimal løsning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

6.20 Øvrig

Beskrivelse

Redskapsbod fra 1994 oppført med stubbloftkonstruksjon satt på pilarer. Vegger oppført i uisolert bindingsverk med utvendig stående tømmermannskledning.

Taket har saltaksform tekking med metallplater. Det er montert en plassbygget malt labankdør.

Det er eget rom for utedo med glassfibertank under stubbloft.

Redskapsbod fremstår som godt bygget uten behov for noen strakstiltak ut over normalt vedlikehold.

6.21 Øvrig

Beskrivelse

Naust oppført med tregulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har pulltaksform tekking med metallplater. Det er montert en to-fløyet plassbygget malt labankporter.

Lav takhøyde der høyeste punkt er ca 1,6 meter høyt.

Noe lite fall på takkonstruksjon, takhelling er mindre en anbefalt for metallplater. registrerer noe svanker i takkonstruksjon.

Naust uten behov for noen strakstiltak ut over normalt vedlikehold.

6.22 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Elektrisk: Kun enkelt solcelleanlegg.

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant