

Elvhøgdfaret 22

2550 OS I ØSTERDALEN

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1992

BRA: 89 m²

BRA-i: 89 m²



Samlet vurdering

TG-0

11

TG-1

9

TG-2

7

TG-3

1

TG-IU

4

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/14273>

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

Etasjeskille og gulv på grunn: Opprinnelig del

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i stue/kjøkken på over 30 mm. TG 3 på grunn av høydeavvik over 30 mm i stue.

Anbefalte tiltak

På grunn av at konstruksjonen nylig er blitt renoveret er det vurdert å ikke være behov for umiddelbare tiltak. Gulvet i rommet ble ikke opprettet ved renoveringen. Oppretting kan vurderes av den enkelte, og kan ha en kostnad på mellom 10 000 - 50 000.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Usikkert om drenering er etablert, men denne vil i så fall kunne være fra byggeåret. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år. Innvendig forhold i krypkjeller er ikke kontrollert på grunn av at luken til denne var fastfrosset på befaringsdagen. Terrengforhold er ikke kontrollert på grunn av snødekt tomt. TG 2 på grunn av at drenering (om etablert) kan ha nådd en høy alder.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av eventuell drenering anbefales. Krypkjeller bør inspiseres når dette blir mulig. Terrengforhold bør kontrolleres når tomten er snøfri.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasseplattinger er snødekte, så det er kun terrasse ved stue som er vurdert.

Rekkverket blir målt til 91 cm og er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Det bemerkes at rekkverket tilfredsstillende høydekrav ved byggeår. Terrassedekket er stedvis isdekt, mens det er begrenset synlighet innunder terrassen. Det registreres noe avflaset/slitt maling på rekkverket.

TG 2 er satt på grunn av slitasje og høydeavvik mot dagens krav på rekkverk.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse/plattinger når de er snøfri. Ingen krav til forhøyning av rekkverket, da det tilfredsstillende krav til høyde ved oppføringsåret.

Vinduer og dører: Eldre vinduer/terrassedør

Oppsummering

Det registreres til dels slitte karmen. Innvendig er det stedvise kondensmerker. Terrassedøren har utetthet mellom karm og dørblad. Isolerglass over 30 år har økt risiko for punktering.

TG 2 på grunn av slitasje i karmen og utetthet på dør, samt alder på isolerglass i døren.

Anbefalte tiltak

Terrassedøren bør justeres eller tettes bedre. Vedlikehold av karmen på vinduer/terrassedør må påregnes.

Yttervegger: Opprinnelig del

Oppsummering

Ingen vesentlig slitasje i synlig kledning. Noe av kledningen ned mot terreng er nedsnødd og har begrenset synlighet. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning på opprinnelig del. Dette har medført stedvis redusert lufting. 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 inn driv av nedbør og kondensering. TG 2 på grunn av begrenset lufting.

Anbefalte tiltak

Det registreres ingen tegn på at tiltak er nødvendig.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres svai i takrenner fra byggeår. Ukjent årsak til forholdet, men mye tung snø kan føre til dette. Det er frostspreng i bunn av enkelte nedløpsrør. TG 2 på grunn av svai i enkelte takrenner, samt frostspreng i enkelte nedløp.

Anbefalte tiltak

Ved en eventuell omlegging av tak kan det vurderes utskifting av deformerte renner og nedløp.

Taktekking

Oppsummering

Taktekking er ikke inspisert på grunn av snø. Tekteking på opprinnelig del har nådd en høy alder. Pappshingel har en forventet levetid på ca. 30 år. TG 2 på grunn av alder på taktekking på opprinnelig del. TGIU på taktekking på tilbygg.

Anbefalte tiltak

Jevnlige kontroller av taktekking på tilbygg anbefales på grunn av alder. Det kan være hensiktsmessig å planlegge en oppgradering. Nærmere undersøkelser anbefales når taket er snøfritt.

Øvrig: Utvendig vann- og avløp

Oppsummering

Utvendig vann- og avløpsrør har passert mer enn halvparten av forventet levetid (mer enn 25 år). TG 2 som følge av alder.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren er snødekt og krypkjelleren kan ikke kontrolleres på befaringdagen. Det er derfor valgt å ikke konkludere med tilstandsgrad.

Anbefalte tiltak

Grunnmuren bør kontrolleres når den er tilgjengelig.

Krypkjeller

Oppsummering

Det er etablert krypkjeller under opprinnelig del. Denne har adkomst via luke i terrasse ved stue, men var frosset fast på befaringdagen. Kjelleren er derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Krypkjeller bør kontrolleres når luken kan åpnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Kryploft

Oppsummering

Det er etablert kryploft i knevegger på hems i tilbygget. Kryploftene har ikke etablert tilkomst.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere tilkomst til kryploft, da dette er å anse som risikokonstruksjoner. Slike loft kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr, og det er viktig med inspeksjonsmulighet.

Utstyr på tak

Oppsummering

Taket er snødekt og inspeksjon er ikke foretatt.

Anbefalte tiltak

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

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

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

Alle soverommene har for lite dagslysinnslipp.
Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

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

Pulverapparatet er eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.2.2024

Rapportdato
6.3.2024

Hjemmelshavere

Navn: Svein Valle

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: Ann-Kristin Zahlsen

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.

Luke til krypkjeller var fastfrosset, og kjelleren er derfor ikke inspisert.

Det er ikke tilkomst til kneloft for inspeksjon av disse.

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: Elvhøgdfaret 22, 2550 Os i østerdalen

Kommunenr: 3430

Gårdsnr: 105

Bruksnr: 38

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1992

Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i en etasje med hemsplan over delvis krypkjeller. Grunnmur er oppført i leca. Tilbygg har støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Gulvkonstruksjon over krypkjeller er et stubbloftsbjelkelag, og gulv på hems er et trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass og 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2013	Uthuset ble oppført. Soverom ble oppgradert. Utført med egeninnsats.	Nei
2014	Grillhytta og terrasse ved inngangsparti ble oppført med egeninnsats.	Nei
2015	Ny stålpipe og peisovn. Opplyst utført av Røros Mur-Flis-Varme.	Nei
2017	Jekking av hytte for å rette opp skjevhet i grunnmur. Oppført tilbygg. Arbeidene er opplyst utført av Johan Kjellmark AS.	Nei
2018	Oppgradering av soverom. Opplyst utført av Johan Kjellmark AS.	Nei
2023	Utvendig grøfting og planering. Opplyst utført av Ramlos AS.	Nei

2023	Forsikrings sak etter vannskade. Det ble laget nytt bad, vannskadet isolasjon i gulv byttet, ny gulvoverflate på stue/kjøkken, soverom og gang. Oppgradering av kjøkken. Nye veggoverflater i stue/kjøkken og gang. Ny varmepumpe. Nytt rør i rør-system. Rørarbeid er utført av Tynset Varme og Sanitær AS (fremlagt fdv-dokumentasjon). Elektrikerarbeid er utført av Eltron AS (fremlagt samsvarserklæring). Mur/flisarbeid er utført av Moldstad Mur AS (fremlagt bilder/sjekkliste). Tømrerarbeid er utført av Østerdalen Bygg (fremlagt beskrivelse/faktura).	Ja
2023	Det ble montert ny varmepumpe av Tynset Varmeservice AS (fremlagt faktura).	Ja

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 boenhetsens 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	89	89	0	0	0
Garasje	44	0	44	0	-2
Uthus	5	0	5	0	1
Totalt m²	138	89	49	0	-1

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

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

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems	33	0	33
Totalt m²	33	0	33

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	89	84	5	Stue/kjøkken, hall/entre, 3 soverom, gang, bad.	Bod.
Totalt m²	89	84	5		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	44	0	44	0	-2
Totalt m²	44	0	44	0	-2

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	44	0	44		Garasje.
Totalt m²	44	0	44		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	5	0	5	0	1
Totalt m²	5	0	5	0	1

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	5	0	5		Lekerom/bod.
Totalt m²	5	0	5		

Kommentar til arealberegning

Det var en del snø på befaringsdagen, og det er kun mulig å foreta nøyaktig måling av terrasser utenfor stue og på uthuset. Terrassen har et areal på 18m². Det er valgt å ikke oppgi dette i arealoppsettet som TBA på grunn av ufullstendig måling.

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

Grillhytta var delvis nedsnødd, og døråpningen var dekt med en presenning som ikke kunne flyttes på befaringsdagen. Bygget ble ikke oppmålt på grunn av dette.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ikke kontrollerbart
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av drenering	TG-2
<p>Usikkert om drenering er etablert, men denne vil i så fall kunne være fra byggeåret. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca. 30 år. Innvendig forhold i krypkjeller er ikke kontrollert på grunn av at luken til denne var fastfrosset på befaringsdagen. Terrengforhold er ikke kontrollert på grunn av snødekt tomt.</p> <p>TG 2 på grunn av at drenering (om etablert) kan ha nådd en høy alder.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Ytterligere undersøkelser av eventuell drenering anbefales. Krypkjeller bør inspiseres når dette blir mulig. Terrengforhold bør kontrolleres når tomten er snøfri.</p>	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Plate på mark
Grunnmur med krypkjeller på opprinnelig del. Støpt plate på mark i tilbygg.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Opplyst om byggegrunn av løsmasse tidligere takst.	
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Opprinnelig del er oppført på lecamur.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-IU**

Grunnmuren er snødekt og krypkjelleren kan ikke kontrolleres på befaringsdagen. Det er derfor valgt å ikke konkludere med tilstandsgrad.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Grunnmuren bør kontrolleres når den er tilgjengelig.

6.3 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller**TG-IU**

Det er etablert krypkjeller under opprinnelig del. Denne har adkomst via luke i terrasse ved stue, men var frosset fast på befaringsdagen. Kjelleren er derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Krypkjeller bør kontrolleres når luken kan åpnes.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type

Terrasse

Det er foretatt en begrenset kontroll av terrasse utenfor stue. Terrassen er oppført i impregnerte materialer over pilarer av betong. Det er rekkverk med stående bord.

Det er etablert terrasseplatting ved inngangsdør mot terrasse ved stue, samt utenfor gang i tilbygg. Disse er i hovedsak nedsnødd, og kontroll/vurdering er ikke foretatt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det ble oppført ny terrasseplatting ved inngangsparti i 2014.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

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

Nei

Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsdagspunktet?

Ja

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Terrasseplattinger er snødekte, så det er kun terrasse ved stue som er vurdert.

Rekkverket blir målt til 91 cm og er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Det bemerkes at rekkverket tilfredsstillter høydekrav ved byggeår. Terrassedekket er stedvis isdekt, mens det er begrenset synlighet innunder terrassen. Det registreres noe avflasset/slitt maling på rekkverket. TG 2 er satt på grunn av slitasje og høydeavvik mot dagens krav på rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasse/plattinger når de er snøfri. Ingen krav til forhøyning av rekkverket, da det tilfredsstillter krav til høyde ved oppføringsåret.

6.5 Vinduer og dører: Eldre vinduer/terrasedør

Beskrivelse

Utvendig malte trevinduer med koblet glass.
Dobbelfløyet terrasse dør i tre med utvendig malt utførelse. Døren har 2+1-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader? Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei

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

Oppsummering av vinduer og dører

Det registreres til dels slitte karmmer. Innvendig er det stedvise kondensmerker. Terrasedøren har utetthet mellom karm og dørblad. Isolerglass over 30 år har økt risiko for punktering. TG 2 på grunn av slitasje i karmmer og utetthet på dør, samt alder på isolerglass i døren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrasedøren bør justeres eller tettes bedre. Vedlikehold av karmmer på vinduer/terrasedør må påregnes.

6.6 Vinduer og dører: Av nyere dato m/innerdører

Beskrivelse

Ytterdører i malt utførelse.
Vinduer i malt utførelse med 2-lags glass.
Innvendig er det lakkerte fyllingsdører i tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Hovedytterdør fra 2012. Vinduer og dører i tilbygg fra 2017. Vindu på bad fra 2022 (montert 2023). 2 innerdører byttet i 2023.</p>	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmmer, 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
<p>TG 1 for vinduer/dører generelt. TG 0 for vindu/dører fra 2023.</p>	

6.7 Yttervegger: Opprinnelig del

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
<p>Vegger er oppført i bindingsverk. Fasader er kledd med stående panel. Det er liggende panel i gavler.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Det ble oppført et tilbygg med gang og soverom i 2017.</p>	
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
Oppsummering av yttervegger	TG-2
<p>Ingen vesentlig slitasje i synlig kledning. Noe av kledningen ned mot terreng er nedsnødd og har begrenset synlighet. Det er benyttet klosser som musespærre bak kledning på opprinnelig del. Dette har medført stedvis redusert lufting. 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 inn driv av nedbør og kondensering. TG 2 på grunn av begrenset lufting.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det registreres ingen tegn på at tiltak er nødvendig.</p>	

6.8 Yttervegger: Tilbygg

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Vegger er oppført i bindingsverk. Fasader er kledd med stående panel. Det er liggende panel i gavler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppført i 2017.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging): Innvendig takkonstruksjon

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Opprinnelig del er utført med innkledd og isolert sperretak over langsgående åser.	
Tilbyggets konstruksjon er oppført med A-takstoler. Konstruksjonen er isolert og innkledd.	
Ut mot yttervegger på hems er det kryploft (over tilbygg). Disse har ikke tilkomst.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging): Kryploft

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

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

Det er etablert kryploft i knevegger på hems i tilbygget. Kryploftene har ikke etablert tilkomst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere tilkomst til kryploft, da dette er å anse som risikokonstruksjoner. Slike loft kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr, og det er viktig med inspeksjonsmulighet.

6.11 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner og nedløp er utført i lakkert metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp ble montert på tilbygg i 2017.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

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

Det registreres svai i takrenner fra byggeår. Ukjent årsak til forholdet, men mye tung snø kan føre til dette. Det er frostspreng i bunn av enkelte nedløpsrør.
TG 2 på grunn av svai i enkelte takrenner, samt frostspreng i enkelte nedløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved en eventuell omlegging av tak kan det vurderes utskifting av deformerte renner og nedløp.

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Det registreres luftespalter i gesimskasser.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-1**

Kontrollen er foretatt fra bakkenivå. Det forutsettes at luftingen er videreført inn i konstruksjonen over gesimbord. Ikke registrert synlige svanker/avvik fra innvendig side.

6.13 Taktekking

Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tilbygget ble tekket i 2017.	
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

Taktekking er ikke inspisert på grunn av snø. Tekking på opprinnelig del har nådd en høy alder. Pappshingel har en forventet levetid på ca. 30 år. TG 2 på grunn av alder på taktekking på opprinnelig del. TGIU på taktekking på tilbygg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlige kontroller av taktekking på tilbygg anbefales på grunn av alder. Det kan være hensiktsmessig å planlegge en oppgradering. Nærmere undersøkelser anbefales når taket er snøfritt.

6.14 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av utstyr på tak	
Taket er snødekt og inspeksjon er ikke foretatt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn: Opprinnelig del

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
I opprinnelig del er det stubbloftsbjelkelag over krypkjeller. Gulv på hems er av trebjelkelag.	
Det er foretatt vurdering av eventuelle skjevheter på gulv i 1. etasje. Hemsene har lav takhøyde og begrenset bruksområde. Vurdering av skjevheter her er ikke foretatt utover synlig kontroll.	
1. etasje. Det ble målt med laser i stue/kjøkken og hall/entré. I stue/kjøkken er det påvist en total høydeforskjell på ca. 35 mm. Det registreres ikke tegn på svikt, og det bemerkes at gulvet nylig er åpnet og renoveret. Ikke påvist vesentlig avvik i hall/entré.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i stue/kjøkken på over 30 mm. TG 3 på grunn av høydeavvik over 30 mm i stue.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På grunn av at konstruksjonen nylig er blitt renoveret er det vurdert å ikke være behov for umiddelbare tiltak. Gulvet i rommet ble ikke opprettet ved renoveringen. Oppretting kan vurderes av den enkelte, og kan ha en kostnad på mellom 10 000 - 50 000.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn: Tilbygg

Type	Støpt gulv på grunn
Plate på mark (støpt betong mot grunn) i tilbygg.	
Det ble målt med laser i gang og soverom.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-1	

6.17 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Stålpipes fra 2015. Det er lakkert pipebeslag over tak.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er peisovn i stue.	
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?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Beslag over tak er ikke kontrollert på grunn av snø. Ny kontroll anbefales når det er snøfritt rundt pipa.	

6.18 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-0
Innredning fra 2023 med profilerte fronter og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelt oppvaskkum i stål.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-0

6.19 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det finnes ikke tegninger av uthuset i kommunalpakke.	
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
Opprinnelig del er oppført før 1998. Det var ikke vanlig å utstede ferdigattest på fritidsboliger på denne tiden. Bygget er i lovlig bruk. Ferdigattest for tilbygget er datert 07-05-2017.	

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Alle soverommene har for lite dagslysinnslipp. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Det er montert røykvarsler i 1 soverom. I andre rom er braketten montert i tak, men røykvarslere ikke montert på befaringsdagen. Røykvarslerne foreligger og kan enkelt monteres for bruk. Det er etablert 6 kg pulverapparat.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Pulverapparatet er eldre enn 10 år.	

6.20 Trapp: Hemstrapp

Beskrivelse	
Hemstrapp i tre med beisede trinn og malte vanger.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
Trapper som fører til arealer som ikke er måleverdig unntas vanlige krav for trapper i bolig. Fallsikring på hems er ivare tatt med rekkverk. TG 1 er satt på dette grunnlaget.	

6.21 Avløpsrør: Innvendig avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble lagt nye innvendige rør i 2023.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-0

6.22 Vannledninger: Innvendig vannrør

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Stoppekran er etablert under løs flis i gulv under hemstrapp. Rørfordelingsskap er plassert på bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble lagt nye vannrør innvendig i 2023.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
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?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-0

6.23 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Skjult anlegg. Sikringskap er plassert på utvendig vegg utenfor hovedinngangsdør.	
Det ble utført eltilsyn av Elsikkerhet Norge den 30-07-2021, og det ble ikke påvist avvik.	

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert varmpumpe i stue/kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Montert i 2023.	
Når var siste service på anlegget?	
Ikke relevant da pumpen er relativt ny. Service anbefales utført av fagperson annen hvert år.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-0

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2023	
Størrelse	
167 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.27 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Lasert panel i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble helrenovert i 2023.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-0
Membran er brettet opp under dørterskel. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Vinduet er plassert i våtsonen og har ikke egnede materialer for plassering i våtsone, men er beskyttet av innfellbare dusjdører, og vurderes ivaretatt med tanke på skaderisiko fra vannsøl.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Plast
Membranen er ført under klemring.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-0

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i innredning, klosett, innfellbare dusjdører og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er tilluftsspalte ved dørterskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet knapt har vært i bruk etter oppgradering. Fuktsøk i rommet og fra tilstøtende rom viser ikke tegn på skadelig fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er fremlagt dokumentasjon av utførende håndverkere som foresto arbeidene på våtrommet.	

6.28 Øvrig: Utvendig vann- og avløp

Beskrivelse

Utvendig avløpsrør er av plast og er fra byggeår. Det er offentlig avløp.
Utvendig vannrør er av plast (PEL) og er fra byggeår. Det er privat vann.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Utvendig vann- og avløpsrør har passert mer enn halvparten av forventet levetid (mer enn 25 år).
TG 2 som følge av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

6.29 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje oppført i én etasje med støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i isolerte elementer som er utvendig pusset. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Leddport i metall med elektrisk portåpner.

6.30 Øvrig: Uthus

Beskrivelse

Uthus oppført i én etasje over fundament med trestolper ned i bakkeplan. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Vindu med 2-lagsisolerglass.

6.31 Øvrig: Grillhytte

Beskrivelse

Grillhytte oppført i én etasje på ringmur av sementblokker. Det er støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket har pyramideform og er tekket med pappshingel. Vinduer er med enkelt glass.

6.32 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant