

# Brendens hytteområde 24 2428 SØRE OSEN

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1983

BRA: 69 m<sup>2</sup>

BRA-i: 67 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

18

TG-3

1

TG-IU

0

# 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/24773>

### 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

#### Utstyr på tak

##### Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er ikke etablert noen takstige.

##### Anbefalte tiltak

Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Grunnet plassering av terrasse kan terrengfallet på inngangssiden ikke kontrolleres.

Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og drenssystemet, og bør utbedres.

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

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.

#### Grunnmur og fundament

##### Oppsummering

Søylefundament og leca har skader/sprekker. Det ble registrert mangelfullt opplegg på søyler. I følge selger er det ikke bærende punkter som mangler opplegg. Deler av fundamenteringen fremstår ufagmessig utført.

##### Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser anbefales. Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

#### Kryp Kjeller

##### Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet og det ble registrert noe oppfukting på grunnen.

Det registreres svertesopp/ muggsopp i overflater.

Det registreres skjevheter i bjelkelaget som kan ha sammenheng med ufagmessig utførelse i krypkjelleren.

### Anbefalte tiltak

Basert på alle ovennevnte opplysninger bør bygningsdelen holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Det blir påvist sprek i vindusglass på toalettrom og kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Karmer på eldre vinduer er værslitte og det er ikke montert beslag under vinduer.

### Anbefalte tiltak

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiokonomisk synspunkt. Det anbefales å etablere beslag under vinduer og utbedre uttørket kittfalsler.

## Yttervegger

### Oppsummering

Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og det registreres enkelte råteskader i kledningen. Vindskier er stedvis utsatt for råte. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det er ikke montert musesperre bak hjørnebord/i ytterhjørner. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen.

### Anbefalte tiltak

Råteskadet trekledning bør skiftes ut og det bør i den sammenheng foretas en kontroll av konstruksjonen. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen og samtidig etablere musetetting bak kledning på ytterhjørner.

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Det ble målt moderat/forhøyet fuktinnhold i taktro (piggmåling: 18,8 vektprosent). Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Stikkprøveprinsippet er benyttet i områder med tilkomstmulighet. Forholdet kan settes i sammenheng med lite lufting mellom taktro og takteking.

Spor etter gnagere er observert. Gnagere kan føre til skader på bygningen. Omfanget er uvisst.

Dampsperrer ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område (isolasjonen ble løftet opp på tilfeldig plass), uten at det ble oppdaget tegn til avvik.

### Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser av fagkyndig for å kartlegge omfang og inntreksveier anbefales.

Lufting/ventilering mellom taktro og takteking bør forbedres.

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Det registreres stedvis korrosjon/rust i takrennekroker og det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

### Anbefalte tiltak

Utskifting av takrenner anbefales.

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. God lufting under tekkingen er viktig for å fjerne eventuell fukt og hindre snøsmelting som kan føre til isdannelse.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Taktekking

### Oppsummering

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Symptomer på slitasje og elde er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

### Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Det registreres skjevhet i stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 18 mm

### Anbefalte tiltak

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Peisovn er montert på egeninnsats, med den risiko dette innebærer.

Det er etablert hylle over peisinnatts noe som medfører at brennbart materiale kommer nærmere enn 30 ca fra ildsted.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i at peisovn er montert på egeninnsats og andre påviste avvik anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

---

## Toalettrom

### Oppsummering

Gulvflater belagt med laminat. Malt panel på vegger. Panelbord i himling. Vegghengt servantinredning med dører. Ovenpåliggende servant. Gulvstående snurredo. Dusjkabinett i hjørnet.

TG:2

Selv om det er montert ett dusjkabinett på toalettrommet, så oppfyller ikke rommet kravet for våtrom, da det ikke er etablert sluk eller fuktsikring (membran) på vegg/gulv. Å bruke et rom uten sluk og membran som bad er risikabelt, selv med dusjkabinett. Kondens og damp fra dusjen kan trenge inn i vegger og gulv uten fuktsikring, og over tid føre til mugg og sopp. Uten sluk vil vannlekkasjer ikke ha noen vei å renne bort, noe som øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Manglende membran og sluk kan også føre til problemer med forsikring ved eventuelle skader.

### Anbefalte tiltak

Det bør unngås bruk av dusj på toalettrommet for å forhindre mulige skader på rommet.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Det observeres uisolerte avløpsrør i kryprom, noe som kan medføre at avløpsrørene fryser når temperaturen blir lav. Forholdet kan i verste fall føre til frostsprengning.

### Anbefalte tiltak

Tiltak kan bli nødvendig. Forholdet bør holdes under oppsikt.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

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 eiltsyn) 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 er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

---

## Øvrig: Andre rom

### Oppsummering

Enkelte dørvidere på innerdører er vanskelig å lukke.

Det registreres omfattende gliper i langsgående skjøter på heltregulv. Forholdet vil kunne ha komfortmessig betydning.

### Anbefalte tiltak

Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt for å kartlegge eventuell negativ utvikling.

---

## Øvrig: Utvendig stikkledning kloakktank og gråvannskum

### Oppsummering

Gråvannskum og glassfibertank med tilhørende ledning har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.

### Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

---

## Øvrig: Laftet gapahuk

### Oppsummering

Det ble registrert fuktoppsug i bunnstokker på gapahuken.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjøre tiltak for å sikre bunnstokker mot fukt. Forholdet vurderes ikke å være tidskritisk.

---

## Øvrig: Radon

### Oppsummering

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

### Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

---

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent etablering av soverom i eksisterende bod og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Rommet er av den grunn ikke godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringdagen.



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
1.11.2024

Rapportdato  
7.11.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Nils Johan Bråtane

Tilstede ved inspeksjon: Ja

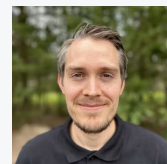
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Egenerklæringsskjema er ikke mottatt.

### Informasjon om bygnings sakkyndig

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

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



#### Om bygnings sakkyndig:

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Brendens hytteområde 24, 2428 Søre osen

Kommunenr: 3421 Gårdsnr: 74 Bruksnr: 111 Festenr:  
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1983 - Byggeår er hentet fra Propcloud.no.  
Boligtype: Fritidsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig beliggende i Brendens hytteområde 24 i Trysil kommune.

Fritidsbolig oppført i 1983. Grunnmurssøyler av leca med betongdragere. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med trebjelkelag over kryprom. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

#### TOMT

Eiet naturtomt (719 m2 iht. PropCloud.no) opparbeidet med gruset innkjørsel og terrasse på terreng.

#### PARKERING

Biloppstillingsplass på privat tomt.

#### VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til boligen/eiendommen via privat veg.

Fritidsboligen har privat stikkledning (avløp) tilknyttet privat gråvannskum.

Fritidsboligen er ikke tilknyttet vann.

#### ETASJE/ROMOVERSIKT

Fritidsbolig over 1 etasje (samt kaldtloft) bestående av stue, kjøkken, entre, toalettrom og tre soverom.

#### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Laminat og heltregulv.

Vegg: Malt panel og veggplater.

Himling: Panel og malt panel.

## OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panelovner og folievarme i entre.  
Peisovn med glassdør i stue og lukket vedovn på kjøkken.

## VENTILASJON

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg.

## SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2012 til 2014	Gjort om bod til soverom. Arbeidene er utført på egeninnsats.	Nei
2014	Montert kjøkkeninnredning. Innredningen ble kjøpt brukt. Arbeidene er utført på egeninnsats.	Nei
2015	Montert peis. Arbeidene er utført på egeninnsats.	Nei
2018 til 2024	Diverse malerarbeider utført ved egeninnsats.	Nei
2015	Skiftet vinduer i stue/kjøkken, samt ytterdør. Arbeidene er utført på egeninnsats.	Nei

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. 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	69	67	2	0	61
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>69</b>	<b>67</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>61</b>

## Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	71	69	2
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>71</b>	<b>69</b>	<b>2</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	67	67	0	Stue, kjøkken, entre, toalettrom og tre soverom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>67</b>	<b>67</b>	<b>0</b>		

## Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på soverom i nordøstre hjørnet er ikke målbar pga takhøyde under 190cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Fritidsboligen har en tilknyttet utvendig bod oppmålt til 2 m<sup>2</sup>.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering



Bilde viser bortledning av takvann.

Type grunnmur? Åpen fundamentering/pilarer

Boligen har åpen fundamentering med blokker/søyler av lecastein.

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

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

### Oppsummering av drenering

TG-2

Grunnet plassering av terrasse kan terrengfallet på inngangssiden ikke kontrolleres.

Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og drens-systemet, og bør utbedres.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Terrengnet 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.

## 6.2 Grunnmur og fundament



Bilde viser del av grunnmur.

Type Fundament/Grunnmur Ringmur, Søyler/pilarer (åpen fundamentering)

Boligen har i hovedsak åpen fundamentering med søyler/blokker av leca. Enkelte steder med grunnmur i leca.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Byggegrunnens oppbygning er ukjent.

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Søylefundament og leca har skader/sprekker. Det ble registrert mangelfullt opplegg på søyler. I følge selger er det ikke bærende punkter som mangler opplegg. Deler av fundamenteringen fremstår ufagmessig utført.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser anbefales. Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.



Bilde viser søylefundamentering og krypkrom.

## 6.3 Krypkjeller



Bilde viser fuktmåling i kryprom.

### Beskrivelse

Kryprom under fritidsboligen. Adkomst via luke i mur.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller? Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet? Ja

Er det synlig sopp/råteskader? Ja

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

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren? Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Piggmåling: 19,5 vektprosent.

### Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet og det ble registrert noe oppfukning på grunnen.

Det registreres svartesopp/ muggsopp i overflater.

Det registreres skjevheter i bjelkelaget som kan ha sammenheng med ufagmessig utførelse i krypkjelleren.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på alle ovennevnte opplysninger bør bygningsdelen holdes under oppsikt slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

## 6.4 Balkong, terrasse, platting: Nordvendt terrasse



Bilde viser nordvendt terrasse.

Type	Terrasse
Utgang fra stue til nordvendt terrasse på 17 m <sup>2</sup> . Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater belagt med malte liggende bjelker som terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>

## 6.5 Balkong, terrasse, platting: Østvendt terrasse



Bilde viser østvendt terrasse.

Type	Terrasse
Utgang fra entre til østvendt terrasse på 44 m <sup>2</sup> . Terrasse i trekonstruksjoner. Terrassen har utebelysning og utvendig stikkontakt. Gulvflater belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>

## 6.6 Vinduer og dører



Bilde viser sprukne kittfalsler.

#### Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelter. Vinduer med karmmer av tre, og to-lags glass. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Se tiltaksliste.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

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?

Ja

#### Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det blir påvist sprekke i vindusglass på toalettrom og kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Karmmer på eldre vinduer er værslitte og det er ikke montert beslag under vinduer.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Det anbefales å etablere beslag under vinduer og utbedre uttørket kittfalsler.

## 6.7 Yttervegger



Bilde viser råteskadet kledning.

Type fasade

Stående kledning

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

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

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

#### Oppsummering av yttervegger

TG-2

Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukning og det registreres enkelte råteskader i kledningen. Vindskier er stedvis utsatt for råte. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det er ikke montert musesperre bak hjørnebord/i ytterhjørner. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råteskadet trekledning bør skiftes ut og det bør i den sammenheng foretas en kontroll av konstruksjonen. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen og samtidig etablere musetetting bak kledning på ytterhjørner.

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Bilde viser loft sett fra luke.

Type loft	Kaldtloft
Uinnredet kaldtloft. Adkomst via luke. Synlige trebjelker og isolasjon (mineralull) mot underliggende etasje. Synlige taksperrer. Luftventiler i gavlvegg. Lufting i åpent raft.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det ble målt moderat/forhøyet fuktinnhold i taktro (piggmåling: 18,8 vektprosent). Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Stikkprøveprinsippet er benyttet i områder med tilkomstmulighet. Forholdet kan settes i sammenheng med lite lufting mellom taktro og taktekkning.

Spor etter gnagere er observert. Gnagere kan føre til skader på bygningen. Omfanget er uvisst.

Dampsperran ble kontrollert ved bruk av stikkprøveprinsippet på et tilfeldig område (isolasjonen ble løftet opp på tilfeldig plass), uten at det ble oppdaget tegn til avvik.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser av fagkyndig for å kartlegge omfang og inntreksveier anbefales.

Lufting/ventilering mellom taktro og taktekkning bør forbedres.

## 6.9 Renner og nedløp





Bilde viser takrennekrok og takrenne.

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

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

Det registreres stedvis korrosjon/rust i takrennekroker og det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Utskifting av takrenner anbefales.

## 6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
-----------------	--------

Yttertak av saltakskonstruksjon.

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

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

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

**Oppsummering av takkonstruksjon** **TG-2**

Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. God lufting under tekkingen er viktig for å fjerne eventuell fukt og hindre snøsmelting som kan føre til isdannelser.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

## 6.11 Taktekking



Bilde viser redusert lufting under taktekking.

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taket er i følge selger skiftet i 1992.	
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?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-2</b>
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.	
Symptomer på slitasje og elde er registrert, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.	

## 6.12 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
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-3</b>
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.	
Det er ikke etablert noen takstige.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet.	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Bilde viser måling av etasjeskiller.

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	

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

### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Det registreres skjevhet i stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 18 mm

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

## 6.14 Ildsted/Skorstein



Bilde viser ovn på kjøkken.

Type pipe	Element
Elementpipe fra byggeår.	

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Peis
--------------	------

Peisovn i stue.  
Vedfyrt komfyr på kjøkken.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
--	-----

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

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
--------------------------------------	------------

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
--	-----

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
--	-----

### Oppsummering av ildsted/skorstein TG-2

Peisovn er montert på egeninnsats, med den risiko dette innebærer.

Det er etablert hylle over peisinnsetts noe som medfører at brennbart materiale kommer nærmere enn 30 ca fra ildsted.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i at peisovn er montert på egeninnsats og andre påviste avvik anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

## 6.15 Kjøkken



Bilde viser rørapplegg under oppvaskkum.



Bilde viser 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-1

Åpen kjøkkenløsning. Innredningen er fra ukjent årstall, men ble montert i 2014 i følge selger. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt oppvaskkum. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap med fryser. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med heltre furugulv. Vegg- og himlingsflater i malt panel og panel.

### Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Ventilator i overskap.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

## 6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent etablering av soverom i eksisterende bod og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Rommet er av den grunn ikke godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringdagen.

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

Det er fremlagt ferdigattest datert 04.10.1993.

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

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

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

## 6.17 Toalettrom



Bilde viser toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei

### Oppsummering av toalettrom

TG-2

Gulvflater belagt med laminat. Malt panel på vegger. Panelbord i himling. Vegghengt servanttinnredning med dører. Ovenpåliggende servant. Gulvstående snurredo. Dusjkabinett i hjørnet.

TG:2

Selv om det er montert ett dusjkabinett på toalettrommet, så oppfyller ikke rommet kravet for våtrom, da det ikke er etablert sluk eller fuktsikring (membran) på vegg/gulv. Å bruke et rom uten sluk og membran som bad er risikabelt, selv med dusjkabinett. Kondens og damp fra dusjen kan trenge inn i vegger og gulv uten fuktsikring, og over tid føre til mugg og sopp. Uten sluk vil vannlekkasjer ikke ha noen vei å renne bort, noe som øker risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Manglende membran og sluk kan også føre til problemer med forsikring ved eventuelle skader.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør unngås bruk av dusj på toalettrommet for å forhindre mulige skader på rommet.

## 6.18 Avløpsrør



Bilde viser uisolerte avløpsrør og tank til toalett.

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

### Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Det observeres uisolerte avløpsrør i kryprom, noe som kan medføre at avløpsrørene fryser når temperaturen blir lav. Forholdet kan i verste fall føre til frostsprengning.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak kan bli nødvendig. Forholdet bør holdes under oppsikt.

## 6.19 Elektrisk



Bilde viser sikringsskap.

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

Nei

Type sikringer

Skrusikringer

Sikringsskap med skrusikringer plassert entre. Fritidsboligen har i hovedsak åpent elektrisk anlegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

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 tilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Ja

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

### Oppsummering av elektrisk

TG-2

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 er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## 6.20 Ventilasjon



Bilde viser klaffventil i stue.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg. Tidvis avtrekk fra avtrekksvifte på snurredo.

### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

## 6.21 Øvrig: Andre rom



Bilde viser sprekker i langsgående skjøter på gulv.

Beskrivelse

Gulvflater av laminat og heltre furugulv. Folievarme i gulv i entre. Veggflater av malt panel og veggplater. Himlingsflater av panel og malt panel. Profilerte innerdører.

### Oppsummering av øvrig

TG-2

Enkelte dørvidere på innerdører er vanskelig å lukke.

Det registreres omfattende gliper i langsgående skjøter på heltregulv. Forholdet vil kunne ha komfortmessig betydning.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men forholdet bør holdes under oppsikt for å kartlegge eventuell negativ utvikling.

## 6.22 Øvrig: Utvendig stikkledning kloakktank og gråvannskum

Beskrivelse

Utvendig gråvannskum med tilhørende ledninger har ukjent alder og tilstand.

Glassfiber kloakktank i kryprom har ukjent alder.

### Oppsummering av øvrig

TG-2

Gråvannskum og glassfibertank med tilhørende ledning har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

## 6.23 Øvrig: Laftet gapahuk



Bilde viser gapahuk.

### Beskrivelse

Laftet gapahuk med torvtak og etablert bål plass på tomten.

### Oppsummering av øvrig

TG-2

Det ble registrert fuktoppsug i bunnstokker på gapahuken.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjøre tiltak for å sikre bunnstokker mot fukt. Forholdet vurderes ikke å være tidskritisk.

## 6.24 Øvrig: Radon

### Tegnforklaring

#### Radon - aktsomhet

##### Aktsomhetsgrad

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav
- Usikker



Bilde viser kartutsnitt av radonkart.

### Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

### Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

## 6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant



## 6.28 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.31 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.32 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant