

Ryskdalen hytteområde 69 2423 ØSTBY

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1987

BRA: 83 m²

BRA-i: 79 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

2

TG-2

11

TG-3

8

TG-IU

3

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 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/27316>

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

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Fundamentene har sklidd og er ikke i sin opprinnelige stilling

Fundamentene har skader/sprekker.

Anbefalte tiltak

Utbedring av påviste skader er nødvendig.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Karmer er værslitte.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering.

Flere vindu lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Det er montert innvendige rullegardiner, som gjør at vinduene på 2 av soverommene ikke lar seg åpne. Disse kan lett demonteres om ønskelig.

Det er ufullstendige karmplister rundt vinduer.

Panel går helt ned til vannbrett, noe som øker faren for fuktoppsug i treverk.

Anbefalte tiltak

Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. (ses i sammenheng med fundamentering)

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

Manglende tetting i skjøt på takrenne.

Anbefalte tiltak

Utbedring av skader må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

Grunnet observasjoner av fundamentering, er det stor sansynlighet for at større deler av taket har svai/nedbøy.

Anbefalte tiltak

Svai/nedbøy i takflaten bør utbedres. Ses i sammenheng med fundamentering.

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres stedvis knirk.

Ved belastning registreres rystelser i bjelkelaget.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på hytta over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Anbefalte tiltak

Gulvene bør rettes opp, ses i sammenheng med fundamentering.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom

Oppsummering av overflater

Gulvet er flatt og stedvis motfall.

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Store avvik på gulvfliser, med omkanter på flisene.

Sprekker mellom veggplater og sokkel, som gjør at vannet kan renne bak flis.

Manglende fugemasser og silikon

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall. Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

Vindu er plassert i våtsone.

Karlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Enkelte flis er skadet / sprukket.

Det registreres misfarging og skader i overflater.

Det registreres sprekker i flisefuger som er en klar indikasjon på skader bak flis.

Badet fremstår som ufagmessig utført.

Anbefalte tiltak overflater

Rommet har store skader og en oppgradering må påregnes.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres ikke bruk av membran på badet

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Sokkelflis på utsiden av plater, sprekk mellom plater og flis

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 50 000 - 150 000

Oppsummering av ventilasjon

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklime.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør etableres.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres enkelte småsprekker i fasadene

På eldre del er det benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

På eldre del er det ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

På tilbygg er kledningen luftet.

På tilbygg er det manglende musetetting.

Vegg på tilbygg har synlig skjevhet/ helling.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Skjevhet på yttervegg bør observeres for videre utvikling.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres spor etter mus på kaldtloft over tilbygg

Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.

Tiltak mot mus må utføres

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres sprekker/ riss i pipa.

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger fra Midt-Hedmark brann- og redningsvesen ved tilsyn 25.06.2019

Anbefalte tiltak

Sprekk i pipen bør holdes under observasjon for å følge med på utviklingen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Benkeplate har ikke understøttelse ved oppvaskmaskin
Skapdører i hjørne lar seg ikke åpne, tar i taket
Overskap henger løst
Løse håndtak

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Påviste feil bør rettes

Toalettrom

Oppsummering

Bom i fliser
Sprekk i fuger
Wc rommet fremstår som ufagmessig utført.
Manglende drenshull for wc
Det er ikke etablert tett kasse for innebygget sisterner.

Anbefalte tiltak

Overnevnte feil/avvik bør utbedres.

Avløpsrør

Oppsummering

Det registreres sen avrenning fra kjøkkenvask.

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

Anbefalte tiltak

Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring

Vannledninger

Oppsummering

Det registreres futmerker på gulv under vannrør på bad.

Rørstrekk som går langs yttervegg kan bli utsatt for frost.

Anbefalte tiltak

Vannlekkasje bør utbedres/sjekkes

Elektrisk

Oppsummering

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

Det er merket sikringer i fortegnelsen som er montert ute i målerskap

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 forenklede 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.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Avtrekksviftevifte på bad og wc anbefales etablert.

Våtrom

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres skader på dusjvegg.

Innredningen er løs som følge av dårlig innfesting i vegg.

Dusjhodet har lekkasje.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dusjvegger bør skiftes / utbedres.

Innredning bør festes bedre.

Bygningsdeler med TG-IU

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

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

Taktekking

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak

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

Utstyr på tak

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak

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

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Tegninger som er fremlagt, er ikke i samsvar med dagens hytte.

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

Soverom ved bad er vinduer for små i forhold til krav til dagslys.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.2.2025

Rapportdato
17.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Aud Helen Nysted Rindal**
Navn: **Steinar Rindal**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Roar Bjølseth** Telefon: **41610876**
Firma: **Bjølseth Takst** Epost: **Bjolsethtakst@gmail.com**
Adresse: **Møllervegen 8 , 2409 Elverum**

Om bygningssakkyndig:

21 års erfaring i bygge bransjen, med bygging, rehabilitering og vedlikehold av boliger.
Tømrermester og fagskole ingeniør

Egne premisser:

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

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.

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Ryskdalen hytteområde 69, 2423 Østby**

Kommunenr:	3421	Gårdsnr:	14	Bruksnr:	2	Festenr:	98
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1987**
Bolittype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE:

Utvendig fundamentering med pilarer.

Trebjelkelag

Bindingsverk med stående og liggende panel

Saltakskonstruksjon tekket med shingel.

Terrasser og rekkverk i tre.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler.

Bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Innvendige overflater:

Gulv av heltre og belegg
Vegger med panel stående og liggende
Panel og tak-ess i himling.

Kjøkken:

Innredning med glatte fronter
Heltre benkeplate med nedfelt stålkum og ettgreps blandeblatter
Plass for oppvaskmaskin, stekovn og kjøleskap
Panel i benkerygg

Bad:

Fliser på gulv
Plater på vegger med sokkelflis
Panel i taket.
Innredning med heldekkende servant, skuffer
Speil over servant med belysning

Badstue bygget i del av utvendig bod, inngang fra innvendig.

Belegg på gulvet
Panel på vegger og tak.
Plassbygget benker.

TOMT:

Punktfestet tomt. Et punkt feste er en festeavtale hvor arealet som festeavtalen gjelder ikke er målt opp og med tomtgrenser, men angitt som et punkt i kartet på bortfesters/grunneiers eiendom.

Adkomst via privat vei.

Eiendommen har privat vann fra felles vannverk for hytteområdet.

Selger opplyser at fritidsboligen er tilknyttet en tett tank for avløp fra toaletter. Infiltrasjonsanlegg for gråvann

Parkering på egne plasser og felles parkering.

OPPVARMING:

Panelovner, varmekabler og vedfyring

VENTILASJON:

Ventiler i vegger og ventiler i noen av vinduene.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLERE:

Røykvarsler og slukkeutstyr er ok

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2009	Tilbygget med soverom, toalettrom og bad. Lagt inn vann og septiktank	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: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	83	79	4	0	34
Totalt m²	83	79	4	0	34

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	85	83	2
Totalt m²	85	83	2

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	83	79	4	Gang, badstue, garderobe, bod, stue, kjøkken, wc, sov 1, sov 2, sov 3 og sov 4	Bod utvendig
Totalt m²	83	79	4		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament



Fundamenter med utglidning.



Fundament med sprekk.



Fundament.

Type Fundament/Grunnmur Søyler/pilarer (åpen fundamentering)

Fundamenter av lettklinker og betong.
Deler av fundamentene er dekket med snø på befaringsdagen.
Befaringen begrenser seg til synlige fundamenter.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

Fundamentene har sklidd og er ikke i sin opprinnelige stilling

Fundamentene har skader/sprekker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av påviste skader er nødvendig.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.2 Balkong, terrasse, platting



Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-IU

Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

Terrasse.



Terrasse.



Terrasse.



Terrasse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.3 Vinduer og dører



Fare for fuktopptrekk i omramning.



Ufullstendig belistning over vindu.



Ytterdør.



Vindu lar seg ikke åpne.

Beskrivelse

Vinduer og dører med ukjent alder.
Forskjellige typer vinduer. Husmorvinduer, koblede vinduer og fastkarm.
Ytterdør i tre med glass.
Balkongdør i tre med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

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? Ja

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

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Karmmer er værslitte.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering.

Flere vindu lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Det er montert innvendige rullegardiner, som gjør at vinduene på 2 av soverommene ikke lar seg åpne. Disse kan lett demonteres om ønskelig.

Det er ufullstendige karmrester rundt vinduer.

Panel går helt ned til vannbrett, noe som øker faren for fuktoppsug i treverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Sprukne kittfalsler.



Ufulstendig beslag under vindu.

6.4 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Tømmermanspanel og liggende kledning	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det registreres enkelte småsprekker i fasadene

På eldre del er det benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

På eldre del er det ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

På tilbygg er kledningen luftet.

På tilbygg er det manglende musetetting.

Vegg på tilbygg har synlig skjevhet/ helling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Skjevhet på yttervegg bør observeres for videre utvikling.

6.5 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Spor etter mus.

Type loft

Kaldtloft

Kaldtloft med luke over terrasse. Inspisert fra luke
Kaldtloft over tilbygg med luke i gang. Inspisert fra luke

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Ja

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det registreres spor etter mus på kaldtloft over tilbygg

Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres.

Tiltak mot mus må utføres



Missfarging i undertak.

6.6 Renner og nedløp



Manglende tetting i skjøl.

Type	Metall
Takrenner og nedløp i metall	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. (ses i sammenheng med fundamentering)	
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.	
Manglende tetting i skjøl på takrenne.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av skader må påregnes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000



Frostspreng.



Frostspreng.



Nedbøyning på tak og takrenne.

6.7 Takkonstruksjon



Svai/nedbøy i takflaten.

Takkonstruksjon Saltak

Taket er dekket av snø på befaringsdagen, kun nedre del av taket som er synlig på ene siden. Befaringen begrenser seg til dette.

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? Nei

Oppsummering av takkonstruksjon TG-3

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

Grunnet observasjoner av fundamentering, er det stor sansynlighet for at større deler av taket har svai/nedbøy.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Svai/nedbøy i takflaten bør utbedres. Ses i sammenheng med fundamentering.

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

Utbedringskostnader 10 000 - 50 000

6.8 Taktekking

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

Oppsummering av takteking**TG-IU**

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.9 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

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

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Trebjelkelag

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-3**

Det registreres stedvis knirk.

Ved belastning registreres rystelser i bjelkelaget.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på hytta over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Gulvene bør rettes opp, ses i sammenheng med fundamentering.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.11 Ildsted/Skorstein



Vedovn.

Type pipe

Element

Elementpipe med vedovn plassert i stue/kjøkken.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Vedovn montert i stue.

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:

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det registreres sprekker/ riss i pipa.

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger fra Midt-Hedmark brann- og redningsvesen ved tilsyn 25.06.2019

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sprekk i pipen bør holdes under observasjon for å følge med på utviklingen.



Sprekk i pipe.

6.12 Kjøkken



Viser løst kjøkkenskap.

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

Benkeplate har ikke understøttelse ved oppvaskmaskin

Skapdører i hjørne lar seg ikke åpne, tar i taket

Overskap henger løst

Løse håndtak



Skapdør tar i taket.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Påviste feil bør rettes

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Avtrekk over stekovn med utkast på yttervegg.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1



Kjøkken.



Avtrekksvifte.

6.13 Lovlighet



Røykvarsler i gang.

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

Tegninger som er fremlagt, er ikke i samsvar med dagens hytte.

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? Ikke kontrollert

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

Soverom ved bad er vinduer for små i forhold til krav til dagslys.

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



Brannslukker plassert i gang.



Vinduer på soverom ved bad.



Vinduer på soverom ved bad.

6.14 Toalettrom



Ufagmessig utførelse.



Ufagmessig utførelse.



Kasse for systerne og stoppekran.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Ingen

Det er ikke etablert avtrekk på rommet.
Ingen tilluft under dør.
Kun lufting fra i spalte på vindu

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Ja

Er det manglende drengåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne?

Ja

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Bom i fliser
Sprekk i fuger
Wc rommet fremstår som ufagmessig utført.
Manglende drengull for wc
Det er ikke etablert tett kasse for innebygget systerne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overnevnte feil/avvik bør utbedres.



Innredning.

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør er skjult i vegger og gulv, vurderingene begrenser seg til synlige avløp.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det registreres sen avrenning fra kjøkkenvask.	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring	

6.16 Vannledninger



Vannmerker på gulv på bad.

Type anlegg	Kobber
Kobberrør	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
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-2

Det registreres futmerker på gulv under vannrør på bad.

Rørstrekk som går langs yttervegg kan bli utsatt for frost.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannlekkasje bør utbedres/sjekkes

6.17 Elektrisk



Sikringskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringskap er plassert i gang.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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 utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

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

Det er merket sikringer i fortegnelsen som er montert ute i målerskap

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 eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

6.18 Varmtvannsbereder



Plassering bereder.

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap uten understøttelse

Årstall

2009

Størrelse

115

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.



Bereder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

6.19 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Ventiler i vegger og ventiler i vinduer enkelte steder.
Ingen avtrekk på våtrom eller toalettrom.
Ingen spalte under dører
Ventil i vindu på toalettrom og bad

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

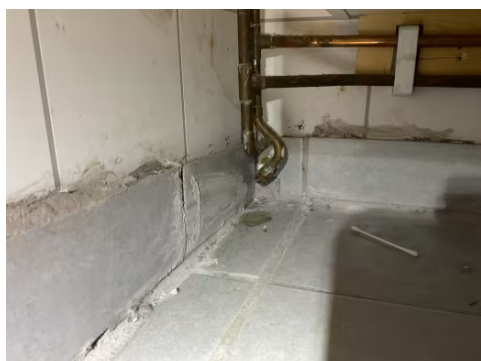
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.
Avtrekksviftevifte på bad og wc anbefales etablert.

6.20 Våtrom



Sprekker i fuger og silikon.



Ufagmessig utførelse.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv
Plater på vegger med sokkelflis
Tak-ess i taket

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

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?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Ja

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



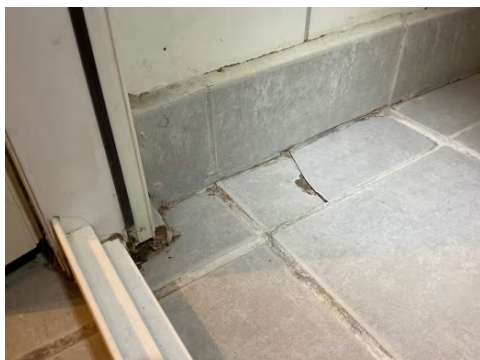
Rørgjennomføring i gulv.



Ufagmessig utførelse. Manglende fugemasse og silikon.



Manglende tettesjikt ved dør.



Sprekk i flis og fuger.

Oppsummering av overflater

TG-3

Gulvet er flatt og stedvis motfall.

Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Store avvik på gulvfliser, med omkanter på flisene.

Sprekker mellom veggplater og sokkel, som gjør at vannet kan renne bak flis.

Manglende fugemasser og silikon

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga. manglende fall. Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

Vindu er plassert i våtsone.

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Enkelte flis er skadet / sprukket.

Det registreres misfarging og skader i overflater.

Det registreres sprekker i flisefuger som er en klar indikasjon på skader bak flis.

Badet fremstår som ufagmessig utført.

Anbefalte tiltak overflater

Rommet har store skader og en oppgradering må påregnes.

Utbedringskostnader overflater

50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent



Sprekk i flis og fuger.



Omkant på fliser.



Omkant på fliser.



Sprekk mellom plater og sokkelflis.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-3

Det registreres ikke bruk av membran på badet

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Sokkelflis på utsiden av plater, sprekk mellom plater og flis

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

50 000 - 150 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt dusjgarnityr
Skyvedører til dusjnische
Servantskap med heldekkende servant og skuffer
Speil over skap med belysning

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det registreres skader på dusjvegg.

Innredningen er løs som følge av dårlig innfesting i vegg.

Dusjhodet har lekkasje.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dusjvegger bør skiftes / utbedres.
Innredning bør festes bedre.

Ventilasjon

Type ventilering

Ingen ventilering

Ventil i vinduet.
Ingen luftespalte under dør.

Oppsummering av ventilasjon

TG-3

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør etableres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei



Ufagmessig utførelse.



Innredning.



Ufagmessig utførelse.



Hulltaking i tilstøtende rom.

6.21 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant