

Elghøgda 15 2460 OSEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2022

BRA: 107 m²

BRA-i: 104 m²



Samlet vurdering

TG-0

16

TG-1

0

TG-2

7

TG-3

0

TG-IU

5

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/revirenten 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/25985>

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 TG2

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

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

Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.

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

Anbefalte tiltak

Det bør monteres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

Toalettrom

Oppsummering

Overflate gulv med fliser, vegger med sokkelflis og trepanel. Himling med trepanel. Varmekabler i gulv.

Innredning med heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Toalettrom mangler spalte/ventil ved dør.

Anbefalte tiltak

Mekanisk avtrekk med tilluft ved spalte under dørbled anbefales etabler.

Silikonfuge i overgang vask og vegg anbefales etablert.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Oppsummering

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Vannet var avstengt på befaringen og avrenning er ikke kontrollert

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

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser ved lufting av avløpsanlegget.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Målt høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp sluk i dusjsone på ca 29 mm. Gulv utenfor dusjsone med fall under 1:100. Våtrommet virker med dette avviket. Ingen synlig oppbrett av membran ved døråpning.

Nedsenket dusjsone med ca 10mm. Fallforhold er ikke kontrollert under badekar pga manglende adkomst for måling.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv i dusjsone. Lokal utbedring må påregnes.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er benyttet uegnede materialer (trepanel) i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering

Oppsummering

Ingen avvik eller skader ble registrert.

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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasser oppført i trekonstruksjoner mot nord og sør. Overbygget terrasse mot nord. Overbygget inngangsparti.

Terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø. Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

Taktekking

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø. Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Utstyr på tak

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø. Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

Lovlighet

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

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

For å oppfylle lovkravene skal redningsåpningen ha en fri høyde og bredde på minimum 1,5 meter til sammen. I tillegg er det krav om at fri høyden skal være minimum 0,6m og fri bredden minimum 0,5m for at det er mulig for en fullvoksen person at komme ut av vinduet. Vindu i på soverom i 2.etasje tilfredsstill ikke krav til rømning etter overnevnte krav.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.12.2024

Rapportdato
28.12.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Barbro Ingebretsen Øverbø**
Navn: **Espen Øverbø**

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

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Vegard Syversrud** Telefon: **41544653**
Firma: **Syversrud Takst AS** Epost: **Vegard@syversrudtakst.no**
Adresse: **Forstmester mejdells veg 32A,
2407 Elverum**



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Elghøgda 15, 2460 Osen**
Kommunenr: **3422** Gårdsnr: **58** Bruksnr: **396** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **2022**
Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Fritidsboligen er oppført med støpte betongsåler og støpt plate på mark. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med liggende og stående villmarkspanel. Saltaktakkonstruksjon i tre, tekking med torv. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe over tak. Faste og åpningsbare vinduer i tre med press glass, produksjonsår 2021. Terrassedør i tre med press glass, produksjonsår 2021. Harmonie ytterdør og boddør med glassfelt, produksjonsår 2021. Lette formpresset innerdører med 3-speil.

Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

TOMT

Selveier tomt på ca. 2 502,9 m2. Tomtestørrelsen må verifiseres. Gode lys og solforhold. Tomten var snødekt på befaringen og er derfor ikke vurdert.

PARKERING

Parkering på oppstillingsplass.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av fliser og tregulv.

Vegg: Overflater bestående av trepanel.

Tak: Overflater bestående av trepanel.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Ildsted etablert i stue 1.etasje. Varmekabler ved gang, toalettrom og bad. Etablert enkelte panelovner.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

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

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

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

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

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

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

5. Arealinformasjon

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	107	104	3	0	0
Anneks	18	0	18	0	0
Totalt m²	125	104	21	0	0

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	80	77	3	0	0
2. etasje	27	27	0	0	0
Totalt m²	107	104	3	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	80	77	3	Entre, toalettrom, kjøkken/stue, gang, soverom 1, soverom 2 og bad.	Utvendig bod
2. etasje	27	27	0	Loftstue og 2 soverom.	
Totalt m²	107	104	3		

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	18	0	18	0	0
Totalt m²	18	0	18	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	18	0	18		To rom som ikke er ferdigstilt.
Totalt m²	18	0	18		

Kommentar til arealberegning

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

Anneks er ikke ferdigstilt innvendig. Arealet er målt fra stendere i gulvhøyde, ferdigstillelse av vegger vil påvirke arealet.

Pga mye løsøre og gjenstander er det ikke mulig å måle gulvareal på loftet. Terrasser er snødekte og derfor ikke mulig å måle.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering

TG-IU

Ingen avvik eller skader ble registrert.

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

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur

Plate på mark

Boligen er oppført med prefabrikkerte ringmurselementer og støpt plate på mark.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-0

På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygning og på bakgrunn av det vurderes grunnforholdene å være stabile.

Visuell undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader på utsiden av plate på mark.

Utvendig over bakken er grunnmuren delvis tildekt med snø og konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader der.

6.3 Balkong, terrasse, platting



Viser terrasse med adkomst fra stue og terreng.



Viser terrasse og overbygget inngangsparti.

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

Terrasser oppført i trekonstruksjoner mot nord og sør. Overbygget terrasse mot nord. Overbygget inngangsparti.

Terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

Faste og åpningsbare vinduer i tre med press glass, produksjonsår 2021.

Terrassedør i tre med press glass, produksjonsår 2021.

Harmonie ytterdør og boddør med glassfelt, produksjonsår 2021.

Lette formpresset innerdører med 3-speil.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmar, 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-0

6.5 Yttervegger



Type fasade Stående kledning

Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med stående villmarkspanel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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-0

Større avstand mellom kledning og beslag anbefales etablert for å unngå fuktopptrekk.

Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Større avstand mellom kledning og beslag anbefales etablert for å unngå fuktopptrekk.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft Kaldtloft

Akdkomst til kaldtloft vi luke i vegg i 2.etasje. Loft isolert med mineralull.

Deler av loft med sponplater på gulv for lagring. Innlagt lys.

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-0

Viser loft isolert med mineralull.

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner, nedløp og beslag av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-0
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

6.8 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-IU
Ikke inspisert pga. snø. Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.9 Taktekking

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av taktekking	TG-IU
Ikke inspisert pga. snø. Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.10 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av utstyr på tak	TG-IU
Ikke inspisert pga. snø. Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Plate på mark (støpt betong mot grunn).	
Etasjeskille mellom 1 og 2.etasje er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-0
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	
Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.	

6.12 Ildsted/Skorstein



Viser sotluke.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.	
Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.	
Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør monteres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.	



Viser ildsted i stue 1.etasje

6.13 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.



Viser vann og avløpsinstallasjoner under kum.

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

Kjøkkeninnredning fra IKEA. Innredning med profilerte fronter. Benkeplater i tre. Over og underskap. Kjøkkenøy. Glassplate ved vask og platetopp. Kompositt kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil etablert (krav fra 2010). Integrrert kjø- og frysenskap, oppvaskmaskin, stekovn, micro og platetopp. Komfyrvakt etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Silikonfuge i overgang benkeplate og vegg anbefales etablert.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut av vegg mot fri.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-0

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

6.14 Lovlighet



Viser brannvarsling.

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

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert.

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

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

For å oppfylle lovkravene skal redningsåpningen ha en fri høyde og bredde på minimum 1,5 meter til sammen. I tillegg er det krav om at fri høyden skal være minimum 0,6m og fri bredden minimum 0,5m for at det er mulig for en fullvoksen person at komme ut av vinduet. Vindu i på soverom i 2.etasje tilfredsstiller ikke krav til rømning etter overnevnte krav.

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

6.15 Toalettrom



Viser innredning og gulvstående toalett.

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne? Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Overflate gulv med fliser, vegger med sokkelflis og trepanel. Himling med trepanel. Varmekabler i gulv.

Innredning med heldekkende servant med 1-greps blandebatteri. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Toalettrom mangler spalte/ventil ved dør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mekanisk avtrekk med tilluft ved spalte under dørblad anbefales etabler.

Silikonfuge i overgang vask og vegg anbefales etablert.



Viser sluk og opplegg for vaskemaskin.

6.16 Trapp



Viser trapp mellom etasjene.

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp. En-sidig rekkverk/håndlist.

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?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Synlige avløpsrør av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
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 er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Vannet var avstengt på befaringen og avrenning er ikke kontrollert

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

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler ytterligere undersøkelser ved lufting av avløpsanlegget.

6.18 Vannledninger



Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert i bod og frem til sanitærinstallasjoner på badetrom, toalettrom og kjøkken. Nederste fordeler er løs. Må festes tilstrekkelig.

Type anlegg	Rør i rør system
Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert i bod og frem til sanitærinstallasjoner på badetrom, toalettrom og kjøkken.	
Vanninntak og hovedstoppekran plassert i bod.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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?	Ikke kontrollert
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert



Viser vanninntak og hovedstoppekrant i bod.

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekrant? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekrant? Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger

TG-0

Vannet var avstengt og aktive lekkasjer kan derfor ikke kontrolleres.

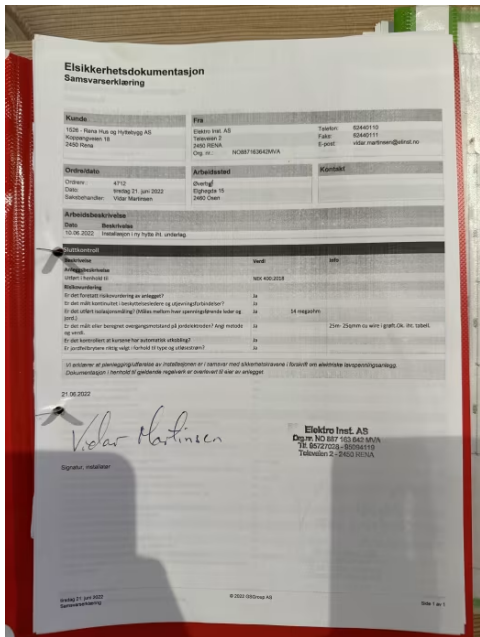
Vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere for isolasjon.

Ingen synlige tegn på lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekrant for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Hovedstoppekrant og rørkurser i fordelerskap anbefales merket for god oversikt.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.19 Elektrisk



Viser samsvarserklæring.

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

Type sikringer Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Nei

Er det manglende kursfortegnelse? Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er kabler utilstrekkelig festet? Nei

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

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

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



Viser inntakskap og elbillader. Trekkerør ført til anneks.

6.20 Varmtvannsbereder



Viser bereder plassert i bod.

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent

Størrelse

Ukjent

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

6.21 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.

Oppsummering av ventilasjon

TG-0

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.22 Våtrom: Bad



Viser baderomsinnredning og gulvstående toalett.



Viser badekar og dusjsone.



Viser sluk i dusjsonen.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Overflate gulv med fliser. Vegger med sokkelflis, trepanel og fliser. Himling med trepanel. Downlights i himling. Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

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?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Målt høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp sluk i dusjsonen på ca 29 mm. Gulv utenfor dusjsonen med fall under 1:100. Våtrommet virker med dette avviket. Ingen synlig oppbrett av membran ved døråpning.

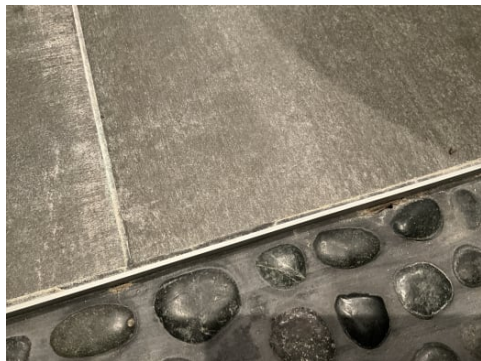
Nedsenket dusjsone med ca 10mm. Fallforhold er ikke kontrollert under badekar pga manglende adkomst for måling.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv i dusjsonen. Lokal utbedring må påregnes.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei



Viser sprekker i fuger i dusjsonen. Lokal utbedring må påregnes.



Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (soverom). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er benyttet uegnede materialer (trepanel) i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldriingsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, dusjnische med slagdør i glass, veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr. Gulvstående toalett og badekar.

Silikonfuge i overgang baderomsinnredning og vegg anbefales etablert.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-0

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (soverom). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.23 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av fliser og tregulv.

Vegg: Overflater bestående av trepanel.

Tak: Overflater bestående av trepanel.

Oppsummering av øvrig

TG-0

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

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

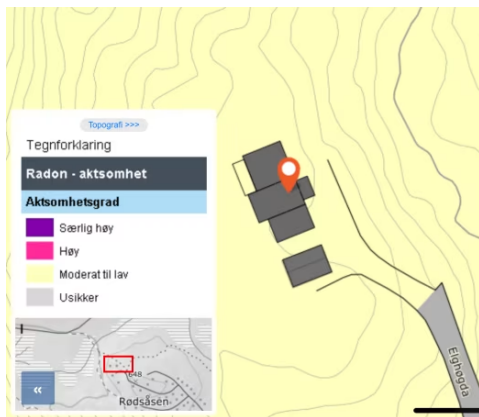
6.24 Øvrig: Bod med utvendig adkomst

Beskrivelse

Overflater med fliser, vegger og tak med trepanel. Oppvarming med panelovn. Vanninntak, fordelerskap og hovedstoppekran. Innfelt sikringsskap. Sluk i gulv.

Pga mye løsøre og gjenstander var ikke alle flater tilgjengelige. anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.25 Øvrig: Radon



Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Beskrivelse

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet. Fritidsboligens byggeår tilsier at den skal være oppført med radonsperre mot grunnen.

Oppsummering av øvrig

TG-0

Det anbefales at fritidsboligen måles for radonstråling, for å kontrollere at det ikke forekommer radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi på 200 Bq/m³.

6.26 Øvrig: Anneks



Viser frittstående anneks.

Beskrivelse

Frittstående anneks oppført på støpt plate på mark. Vegger oppført i bindingsverk, isolert med mineralull og utvendig kledd med stående villmarkspanel. Saltak takkonstruksjon teknet med torv. Overbygget inngangsparti. Takkonstruksjon understøttet med tresøyler. Gulv innvendig med flis og laminat. Vegger innvendig med mdf plater. Tak innvendig med mdf panel. Trekkerør ført fra inntakskap og til anneks.



Viser gjenstående arbeid.



Viser gjenstående arbeid i anneks.

6.27 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant