

Litjåsen 66

2550 OS I ØSTERDALEN

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1967

BRA: 44 m²

BRA-i: 44 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

2

TG-2

15

TG-3

6

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggssbygninger (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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/34258>

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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

Krypkjeller

Oppsummering

- Det er tydelige og omfattende fuktmerker i gulvbordene i kjøkken og vaskerom. Ved ankomst til befaring ble det registrert tydelig mugglukt.
- Fuktmålinger i gulvbord fra inne i boligen viser et fuktnivå for utvikling av mugg.
- Ved kontroll i kryprommet er det registrert manglende fuktsperre på bakken. Grunnen oppleves fuktig, men det er ikke registrert fritt vann.
- Det registreres råteskader i bjelkelaget og stubbloftet i området under kjøkken og vaskerom. Utover dette er det et høyt fuktnivå i treverket, og det vurderes spredte forekomster av mugg oppunder konstruksjonen. Det er tydelig mugglukt inne i kryprommet.
- Det er en råteskade i gulvoverflaten inne i oppvaskbenken, der vann- og avløpsrør kommer opp.
- Luftingen vurderes tilstrekkelig, men fukt fra grunnen fører til et høyt fuktnivå i gulvkonstruksjonen. Det kan også forekomme kondensering i kryprommet som følge av at grunnen holder seg kald, i kombinasjon med varm uteluft.
- Terrenget er til dels flatt på oversiden av boligen. Det er fall ut fra grunnmur utover dette. Flatt terreng kan medføre at vann blir stående mot grunnmur og/eller trekker inn i krypkjeller.

TG 3 på grunn av registrerte fukt og råteskader.

Anbefalte tiltak

- Det må foretas utbedringer av fukt- og råteskader i gulvet, samt at konstruksjonene må sikres mot råde og sopp. I hovedsak er det delen under kjøkken og vaskerom som er mest skadet, men det utelukkes ikke at det må foretas utskiftninger av større deler av konstruksjonen, men dette kan ikke påvises uten å foreta åpninger i andre områder av gulvet.
- For å få ned fuktnivået i rommet må det etableres fuktsperre på bakken, og eventuelt isolasjon over platen for å hindre kondensering.
- Det anbefales terrengjusteringer på oversiden for å lede overflatevann godt bort fra grunnmur.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon

Oppsummering

- Det blir registrert stedvis misfarging i taktroen oppunder gesims. Dette kan til dels komme av at treverket delvis er ubehandlet.
- Det blir registrert fuktmerker og noen skader i nedre del av taktro mot forkantbord på overbygget ved inngangspartiet. Det er også til dels vekst av mose på innsiden av forkantbordet, samt en råteskade i nedre del av taktro ca. den siste halvmeteren mot vest. Ved takfoten mangler det takrenner, og utførelsen kan føre til at vann renner fra taket og bak forkantbord.
- Det blir registrert tette bord ved raften, som vil begrense luftingen av konstruksjonen.

TG 3 på grunn av råteskader i nedre del av taktro mot vest ved inngangspartiet.
TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak

- Råteskadet trevirke må skiftes. Det må fjernes mose, og foretas undersøkelser av om flere taktribord bør skiftes i nedre del av taket. Kostnadsestimatet er satt for lokale tiltak her. Kan ikke utelukkes at det kan påløpe ekstrakostnader etter nærmere undersøkelser.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, og eventuelt endres på løsningen ved takfoten.
- Noe usikkert om fuktmerkene kan komme av lekkasjer i tekkingen. Det anbefales på generelt grunnlag også å foreta nærmere undersøkelser av tekkingen.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

- Kontroll mot yttervegg i soverom er ikke foretatt på grunn av gjenstander/løsøre.
- Med bruk av nivelleringslasere ble det registrert totalt avvik på over 30 mm. Ved stikkprøvemåling ble det påvist 42 mm høydeforskjell i kjøkken.
- I vaskerommet registreres det en del glippe mellom gulv og gulvlist. Dette er avvik som tyder på skader i krypkjelleren.
- Ved kontroll i krypkjeller ble det påvist fukt-/råteskader i bjelkelaget under kjøkken og vaskerom, samt spredt mugg i konstruksjonen generelt.
- Det er tydelige og omfattende fuktmerker i gulvbordene i kjøkken og vaskerom. Det er en råteskade i gulvoverflaten inne i oppvaskbenken, der vann- og avløpsrør kommer opp.

TG 3 på grunn av skader i bjelkelag og påvist høydeforskjell i kjøkken.

Anbefalte tiltak

-Det må foretas utbedringer av fukt- og råteskader i gulvet, samt at konstruksjonene må sikres mot råtne og sopp. I hovedsak er det delen under kjøkken og vaskerom som er mest skadet, men det utelukkes ikke at det må foretas utskiftninger av større deler av konstruksjonen, men dette kan ikke påvises uten å foreta åpninger i andre områder av gulvet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

- Pipa er tildekt på siden mot stue. Det er krav om 4 synlige sider på teglpipe.
- Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale ved kjøkkeninnredning. Avstandskravet er 30 cm.
- Det er sprekker i pipemuren innvendig i boligen. Pussen har bom (løsnet fra underlaget) i området med sprekker.
- I avsatsen foran peisen er det noen mindre sprekker i fremkant, samt at skiferen på denne har løsnet fra underlaget.
- Pipemur over tak har noen sprekker i øvre del på den ene siden.

TG 3 på grunn av tildekt side på pipe og kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale.
TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak

- Det er krav til 4 synlige sider på mursteinspiper for inspeksjonsformål. Rehabilitering av pipeløpet med stålrør bør vurderes for å omgå kravet. Ved riktig rehabmetode kan kravet senkes til 2 synlige sider.
- Det må økes avstand til brennbart materiale ved sotluke. Lukking av dette avviket kan medføre ombygging av kjøkkeninnredning eller eventuelt flytting av sotluka. Bemerk også at det er krav om ubrennbart materiale på gulv under sotluke.
- Sprekker i pipemur/avsats foran peis må undersøkes nærmere, og det bør deretter foretas utbedringer.
- Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Elektrisk

Oppsummering

- Stikkkontakten som har vært brukt til varmtvannsberederen er har hatt varmgang. Selger mener at årsaken ble utbedret da det hadde vært en mus som hadde gnagd på ledningen, men stikket er ikke blitt skiftet.
- Utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon.

TG 3 settes for tegn på varmgang/skade i stikkontakt.
TG 2 settes for manglende dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

- Skadet stikkontakt må skiftes. Kostnadsestimatet er satt for dette.
- Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Øvrig: Utvendig trapp

Oppsummering

- Trappen mangler rekkverk.
- Det er ikke etablert håndløper.
- Nederste trinn er noe løsnet/sprukket. Det registreres også en sprekk/skade i øvre del av trappen, med risiko for frostsprenging i muren.

TG 3 på grunn av manglende rekkverk.

TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper anbefales montert på vegg. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider i trapper.
- Løsnet trinn og sprekker i trappen anbefales utbedret.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering: Terrengforhold

Oppsummering

Det er ikke etablert drenering. Vurderingen foretas med bakgrunn i forhold som påvirker krypkjelleren. Terreng rundt boligen er av naturtomt.

-Terreng er til dels flatt på oversiden av boligen. Det er fall ut fra grunnmur utover dette. Flatt terreng kan medføre at vann blir stående mot grunnmur og/eller trekker inn i krypkjeller.

TG 2 på grunn av delvis flatt terreng mot grunnmur.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales terrengjusteringer på oversiden for å lede overflatevann godt bort fra grunnmur.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

-Det er stedvis sprekker i grunnmuren. Sprekkene er av skrå og vertikal art og kan indikere setninger. Ved måling i områder over der det er påvist tegn på setninger er det rette gulv, og det er dermed til dels usikker årsak til sprekken.

TG 2 på grunn av sprekkdannelse.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales å foreta en gjenpusning av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Gjenpusning er også hensiktsmessig for å hindre frostspreng i muren, som kan føre til større skader.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

- Rekkverket måles til 91 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm ved terrasser/balkonger.
- Rekkverket er til dels slitt på utvendig side og det er sprekk i en av håndlistene.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Rekkverket tilfredsstill det tidligere kravet. Det er ikke behov for tiltak, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm.
 - Noe vedlikehold anbefales.
-

Vinduer og dører

Oppsummering

- Det er til dels slitte/misfargede vinduskarmer. I vaskerommet er det kondensering på glasset ved befaringen.
- Skyvedør inn til soverom har noe slitasje i åpne-/lukkemekanismen. Ikke unormalt med alderen.
- Ytterdører og vinduer mangler pakninger og kan føre til kaldtrekk.
- Ytterdøren tar også i karm.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det må påregnes vedlikehold. En utskifting av vinduer kan være hensiktsmessig med bakgrunn i alder og slitasje, og som et energiøkonomisk tiltak. For å unngå kondensering må ventiler holdes åpne.
 - Forsøk å smøre mekanismen på skyvedøren.
 - Pakninger anbefales etablert.
 - Ytterdør bør justeres.
-

Yttervegger

Oppsummering

-Tømmeret bærer til dels preg av alder, og har punktvis noe råte i noen utsatte overflater utvendig. Det er ikke unormalt med litt råte og slitasje i tømmeret med tanke på alder, og dette i seg selv betyr ikke at konstruksjonen er sviktende. Slik slitasje/skader må sies å være påregnelig i en eldre konstruksjon som dette.

TG 2 på grunn av dette.

Anbefalte tiltak

- Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig. Sørg for jevnlig vedlikehold og eventuelt foreta ekstra sikring mot fukt/råte i utsatte deler av konstruksjonen.
-

Renner og nedløp

Oppsummering

- Det blir stedvis registrert fuktmerker og mose ved takfoten, som kan være et tegn på at det er nødvendig å etablere renner, nedløp og eventuelt beslagløsning.

Anbefalte tiltak

- Manglende renner/nedløp kan over tid føre til unødvendig slitasje eller skader ved takfot og yttervegger. Takvannet vil renne ukontrollert fra taket.
-

Taktekking

Oppsummering

- Ved takfot på overbygg ved inngangspartiet, samt på takfot på baksiden er det tegn på at taktro trekker noe fukt. Dette vurderes i hovedsak å komme av utførelsen ved takfoten, men det er også usikker om tekkingen kan ha lekkasjer.
- Torv og torvplast gjør at eventuell tekking på undersiden ikke blir synlig. Det er også vanskelig å få kontrollert ved gjennomføring av pipe over tak.
- Tekkematerialet er kun vurdert med bakgrunn i alder. Tekkingen har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid, og dermed usikker restlevetid/økt risiko for lekkasjer. Det bemerkes at det er usikkerhet rundt hva som ble skiftet ut av tekking rundt årtusenskiftet.
- Det er en del mosegroing ved takfoten, samt noe vekster på taket.
- Det er registrert at vindskier har kontakt med torvlaget, som har ført til noen mindre råteskader. Vannbord på taket er til dels værslitte.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Løsningen ved takfot bør endres, og det bør etableres renner, nedløp og beslag.
- Det må foretas nærmere undersøkelser av tekking på grunn av usikkerhet rundt tettheten. Når taktekking/undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Mose ved takfot bør fjernes, samt at det må fjernes vekster på torven. Rotvekster kan skade tekkingen. Generelt vedlikehold av torvlaget anbefales.
- Skadde vindskier og vannbord bør utbedres/skiftes. Det må sikres bedre mot vindskier for å unngå skader.

Utstyr på tak

Oppsummering

- Det er ikke etablert noen takstige.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

- Ved byggeår var det ikke krav om takstige på fritidsboliger, men det kom krav om dette fra 2017. For å lukke avviket må forskriftsmessig takstige monteres. Kravet gjelder selv om det er torvtak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Innredning fra 2009 med profilerte og glatte fronter. Benkeplaten er av heltre og har nedfelt oppvaskkum i stål.

- Det er sprekker i trevirket i benkeplaten ved oppvaskkum og komfyr. Ved vasken er det også påvist noe misfarging i trevirket.
- Benkeplaten har slått seg ved vasken, da den kroker seg noe.
- Gulvet i rommet har stedvis misfarging/fuktskader på grunn av påvirkning av fukt i krypkjeller. Det ble også registrert en råteskade inne i kjøkkenbenk.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

- Benkeplate som kroker seg må skiftes for å lukke avviket. Sprekker i benkeplate ved komfyr bør utbedres.
- Det bemerkes at på grunn av avvik nevnt under "Krypkjeller" og "Etasjeskille" vil det være behov for å demontere og remontere innredningen ved arbeider med skifting av gulv.

Oppsummering av avtrekk

- Det er kun mulig med åpning av vindu for ventilerings. Forskriften NS 3600 setter krav om mekanisk/forsert avtrekk i kjøkken.

TG 2 på grunn av manglende forsert avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

-Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimate.

Avløpsrør

Oppsummering

-Avløpsrørene har nådd en alder med usikker restlevetid/tetthet.
-Det er nevnt en lekkasje ved håndvask i vaskerommet i egenerklæring. Dette ble ikke undersøkt av undertegnede.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
-Det må foretas nærmere undersøkelser av lekkasje ved håndvask.

Vannledninger

Oppsummering

-Anlegget har delvis nådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette gjelder i hovedsak kobberrørene. Alderen medfører usikker restlevetid og økt risiko for lekkasjer.
-Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykkfall.
-Det finnes ikke dokumentasjon på vannkvaliteten.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Det er innlagt sommervann, og det vil ikke være mulig å bruke vannet på vinterstid med dagens løsninger. Vannet må tappes av når det nærmer seg minusgrader.
-Trykkfall bør undersøkes nærmere. Bør eventuelt etableres pumpe.
-Vannkvalitet bør dokumenteres.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereeder er plassert utvendig på bakken under veranda.

-Det er ikke skader på plugg på berederen, men det er registrert varmgang i stikkkontakten denne har gått til.

TG 2 på grunn av varmgang i stikkontakt.

Anbefalte tiltak

-Det bør lages fast tilkobling av berederen.
-Det er viktig at berederen tømmes for vann når det nærmer seg minusgrader utvendig.

Øvrig: Museaktivitet (skadedyraktivitet)

Oppsummering

-Det er registrert tegn på skadedyraktivitet i boligen ved funn av muselort.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Mus kan gnage på treverk, isolasjon og ledninger, noe som kan føre til dårlig energieffektivitet, brannfare og vannskader. Det kan være hensiktsmessig med en nærmere gjennomgang, da det kan være vanskelig å påvise eventuelle skjulte feil. Tiltak vurderes deretter.

Øvrig: Utedusj

Oppsummering

-Det dusjes direkte på veggen, som påfører en unødvendig fuktbelastning på tømmeret. Dette øker risikoen for skader.
-Det er fuktmerker i taket oppunder dusjen.

Anbefalte tiltak

-Sørg for jevnlig vedlikehold av tømmeret.
-Taket bør undersøkes nærmere med tanke på fuktmerker.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging): Loft over flate himlinger

Oppsummering

Det er loft over flate himlinger i boligen. Loftet har ingen adkomst og er ikke innsisert.

Anbefalte tiltak

-Slike loft er å anse som risikokonstruksjoner som kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr. Etablering av adkomst anbefales, slik at en inspeksjon kan muliggjøres, og tilstandsgrad kan fastsettes.

Lovlighet

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

-Flate himlinger i boligen har takhøyde på mellom 201-204 cm. Krav til takhøyde i rom for varig opphold: 220 cm.
-Det er for lite dagslysinnslipp i soverommet. Krav til dagslysforhold i rom for varig opphold: Vindusglass minst 10% av rommets gulvflate.

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

-Brannslukkingsapparatet er eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.8.2025

Rapportdato
29.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: Per Engebakken v/ fester Lasse Nordlie Juritzen

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Snorre Kolstad Telefon: 48033863
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Epost: sk@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

-Loft over flate himlinger i boligen har ingen adkomst og er ikke innsisert.

-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.

-Tilleggsbygg slik som uthus er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: Litjåsen 66, 2550 Os i østerdalen

Kommunenr: 3430 Gårdsnr: 131 Bruksnr: 157 Festenr: 1
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1967 - Tømmerkasse fra ca. 1760 ifølge eier. Flyttet til eiendommen i 1967.

Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i én etasje over krypkjeller. Grunnmur er oppført i betong/sparesteinsmur. Veggkonstruksjon/fasader er oppført i tømmer. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulvet er av trebjelkelag. Vinduer er med enkelt glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1980-tallet	Elanlegget ble etablert.	Nei
2000	-Skiftet til automatsikringer på elanlegget. Det er opplyst å være skiftet undertak på taket.	Nei
2009	Det ble lagt opp noen nye vannrør. Vaskerommet ble etablert. Kjøkken ble utvidet noe og innredningen ble nymontert.	Nei
2021	Montert ny vedovn.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (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	44	44	0	0	6
Uthus	8	0	8	0	0
Stabbur	4	0	4	0	0
Totalt m²	56	44	12	0	6

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	44	44	0	0	6
Totalt m²	44	44	0	0	6

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	44	44	0	BRA-i: Entré, kjøkken, stue, soverom, vask/stellerom.	
Totalt m²	44	44	0		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	8	0	8	0	0
Totalt m²	8	0	8	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	8	0	8		BRA-e: Utedo, bod.
Totalt m²	8	0	8		

Bygning: Stabbur

Hovedareal

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

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	4	4	0	BRA-e: Soverom.	
Totalt m²	4	4	0		

Kommentar til arealberegning

-Standard for oppmåling er ikke linket til byggeforskrift, og det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus. Eventuell rombeskrivelse defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering: Terrengforhold

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
Det er ikke etablert drenering. Vurderingen foretas med bakgrunn i forhold som påvirker krypkjelleren. Terreng rundt boligen er av naturtomt. -Terreng er til dels flatt på oversiden av boligen. Det er fall ut fra grunnmur utover dette. Flatt terreng kan medføre at vann blir stående mot grunnmur og/eller trekker inn i krypkjeller. TG 2 på grunn av delvis flatt terreng mot grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales terrengjusteringer på oversiden for å lede overflatevann godt bort fra grunnmur.	

6.2 Grunnmur og fundament



Sprekkdannelse i grunnmur.

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Boligen er oppført over ringmur i betong/sparesteinsmur. Det er krypkjeller innenfor denne.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Ifølge NGUs løsmassekart er det forvittringsmateriale i området. NGU beskriver dette nærmere på denne måten: "Løsmasser dannet på stedet ved fysisk eller kjemisk nedbryting av berggrunnen. Gradvis overgang til underliggende fast fjell. Brukes når en ikke skiller mellom sammenhengende og usammenhengende dekke av denne avsetningstypen." Byggegrunn er utover dette ikke kjent.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

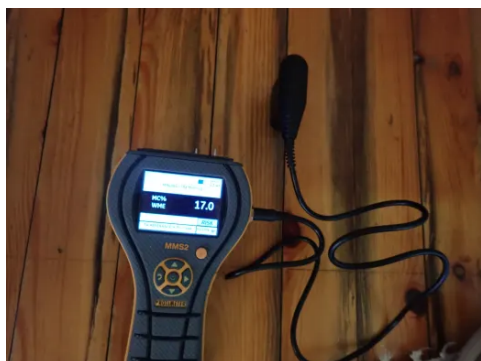
-Det er stedvis sprekker i grunnmuren. Sprekkene er av skrå og vertikal art og kan indikere setninger. Ved måling i områder over der det er påvist tegn på setninger er det rette gulv, og det er dermed til dels usikker årsak til sprekkenes.

TG 2 på grunn av sprekkdannelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Gjenpussing er også hensiktsmessig for å hindre frostspreng i muren, som kan føre til større skader.

6.3 Kryp kjeller



Fukt i gulvoverflate inne i boligen. Fuktnivået viser fare for utvikling av mugg.



Fukt i treverk i krypkjeller. Fuktnivået viser fare for utvikling av mugg og råteskader.

Beskrivelse

Det er krypkjeller under gulvet i boligen. Adkomst til kjelleren er via luke i grunnmuren på gavlvegg ved stue.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

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

-Fuktmåling i treverk i kryprommet viser et nivå på mellom 23-24 vektprosent. Det er fare for utvikling av mugg og råteskader.

Oppsummering av krypkjeller

-Det er tydelige og omfattende fuktmerker i gulvbordene i kjøkken og vaskerom. Ved ankomst til befaring ble det registrert tydelig mugglukt.

-Fuktmålinger i gulvbord fra inne i boligen viser et fuktnivå for utvikling av mugg.

-Ved kontroll i kryprommet er det registrert manglende fuktsperre på bakken. Grunnen oppleves fuktig, men det er ikke registrert fritt vann.

-Det registreres råteskader i bjelkelaget og stubbloftet i området under kjøkken og vaskerom. Utover dette er det et høyt fuktnivå i treverket, og det vurderes spredte forekomster av mugg oppunder konstruksjonen. Det er tydelig mugglukt inne i kryprommet.

-Det er en råteskade i gulvoverflaten inne i oppvaskbenken, der vann- og avløpsrør kommer opp.

-Luftingen vurderes tilstrekkelig, men fukt fra grunnen fører til et høyt fuktnivå i gulvkonstruksjonen. Det kan også forekomme kondensering i kryprommet som følge av at grunnen holder seg kald, i kombinasjon med varm uteluft.

-Terrenget er til dels flatt på oversiden av boligen. Det er fall ut fra grunnmur utover dette. Flatt terreng kan medføre at vann blir stående mot grunnmur og/eller trekkes inn i krypkjeller.

TG 3 på grunn av registrerte fukt og råteskader.



Skader i gulvkonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det må foretas utbedringer av fukt- og råteskader i gulvet, samt at konstruksjonene må sikres mot råte og sopp. I hovedsak er det delen under kjøkken og vaskerom som er mest skadet, men det utelukkes ikke at det må foretas utskiftinger av større deler av konstruksjonen, men dette kan ikke påvises uten å foreta åpninger i andre områder av gulvet.
- For å få ned fuktnivået i rommet må det etableres fuktsperre på bakken, og eventuelt isolasjon over plasten for å hindre kondensering.
- Det anbefales terrengjusteringer på oversiden for å lede overflatevann godt bort fra grunnmur.

Utbedringskostnader

10 000 – 50 000

6.4 Balkong, terrasse, platting



Slitt rekkverk.

Type Balkong

Det er en veranda med overbygd tak utenfor inngangspartiet. Verandaen er oppført i trevirke, men noe usikkert om dette er av impregnert kvalitet. Det er rekkverk og levegg av behandlet tre. Konstruksjonen er av eldre dato. Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.

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? Ja

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

Er balkong / terrassen tettet? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

-Rekkverket måles til 91 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm ved terrasser/balkonger.

-Rekkverket er til dels slitt på utvendig side og det er sprekk i en av håndlistene.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Rekkverket tilfredsstillende det tidligere kravet. Det er ikke behov for tiltak, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm.
- Noe vedlikehold anbefales.

6.5 Vinduer og dører



Misfarging og kondensering i vindu.

Beskrivelse

- Malte/ubehandlede vinduer med enkelt glass.
- Malt/lakkert ytterdør.
- Innvendig er det fyllingsdører av tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

- Det er til dels slitte/misfargede vinduskarmen. I vaskerommet er det kondensering på glasset ved befaringen.
- Skyvedør inn til soverom har noe slitasje i åpne-/lukkemekanismen. Ikke unormalt med alderen.
- Ytterdører og vinduer mangler pakninger og kan føre til kaldtrekk.
- Ytterdøren tar også i karm.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det må påregnes vedlikehold. En utskifting av vinduer kan være hensiktsmessig med bakgrunn i alder og slitasje, og som et energikonomisk tiltak. For å unngå kondensering må ventiler holdes åpne.
- Forsøk å smøre mekanismen på skyvedøren.
- Pakninger anbefales etablert.
- Ytterdør bør justeres.

6.6 Yttervegg



Mindre råteskade.

Type fasade

Tømmer

Veggkonstruksjon/fasade er oppført i tømmer. Selger opplyser at tømmerkassen er fra ca. 1760.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

-Ingen arbeider er utført, utover at fasader er vedlikeholdt jevnlig ifølge selger.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

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

Ja

-Tømmeret bærer til dels preg av alder, og har punktvis noe råte i noen utsatte overflater utvendig. Det er ikke unormalt med litt råte og slitasje i tømmeret med tanke på alder, og dette i seg selv betyr ikke at konstruksjonen er sviktende. Slik slitasje/skader må sies å være påregnelig i en eldre konstruksjon som dette.

TG 2 på grunn av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig. Sørg for jevnlig vedlikehold og eventuelt foreta ekstra sikring mot fukt/råte i utsatte deler av konstruksjonen.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging): Åpen himling i stue

Type loft

Innredet loft (lukket konstruksjon)

I stue er det åpen skråhimling. Konstruksjonen er oppført av langsgående takåser av rundtømmer, med det som tyder på et overliggende sperreverk.

Er loftet innredet etter byggeår?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

-Det blir ikke registrert unormale forhold i stue.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging): Loft over flate himlinger

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-IU

Det er loft over flate himlinger i boligen. Loftet har ingen adkomst og er ikke inspisert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Slike loft er å anse som risikokonstruksjoner som kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr. Etablering av adkomst anbefales, slik at en inspeksjon kan muliggjøres, og tilstandsgrad kan fastsettes.

6.9 Renner og nedløp

Type	Annet
Det er ikke etablert renner/nedløp.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
-Det blir stedvis registrert fuktmerker og mose ved takfoten, som kan være et tegn på at det er nødvendig å etablere renner, nedløp og eventuelt beslagløsning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Manglende renner/nedløp kan over tid føre til unødvendig slitasje eller skader ved takfot og yttervegger. Takvannet vil renne ukontrollert fra taket.	

6.10 Takkonstruksjon



Råteskade i taktro.

Takkonstruksjon	Saltak
Synlig konstruksjon er oppført av langsgående takåser av rundtømmer, med det som tyder på et overliggende sperretak.	
Inspisert fra	På tak
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-3
-Det blir registrert stedvis misfarging i taktroen oppunder gesims. Dette kan til dels komme av at trevirket delvis er ubehandlet. -Det blir registrert fuktmerker og noen skader i nedre del av taktro mot forkantbord på overbygget ved inngangspartiet. Det er også til dels vekst av mose på innsiden av forkantbordet, samt en råteskade i nedre del av taktro ca. den siste halvmeteren mot vest. Ved takfoten mangler det takrenner, og utførelsen kan føre til at vann renner fra taket og bak forkantbord. -Det blir registrert tette bord ved raften, som vil begrense luftingen av konstruksjonen. TG 3 på grunn av råteskader i nedre del av taktro mot vest ved inngangspartiet. TG 2 settes for resterende forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Råteskadet trevirke må skiftes. Det må fjernes mose, og foretas undersøkelser av om flere taktribord bør skiftes i nedre del av taket. Kostnadsestimatet er satt for lokale tiltak her. Kan ikke utelukkes at det kan påløpe ekstrakostnader etter nærmere undersøkelser. -Det må foretas nærmere undersøkelser, og eventuelt endres på løsningen ved takfoten. -Noe usikkert om fuktmerkene kan komme av lekkasjer i tekkingen. Det anbefales på generelt grunnlag også å foreta nærmere undersøkelser av tekkingen.	

6.11 Taktekking



Vindski i kontakt med torven. Dette har ført til råte.



Rotvekst.

Type tekking Torv

Taket har torv. Under denne er det torvplast og ukjent type tekkemateriale (ikke mulig å kontrollere ved befaringen).

Inspisert fra På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

-Det er opplyst av selger at det ble skiftet undertak, men ikke kjent om dette gjelder torvplast eller eventuelt papptekking. Skal ha vært utført rundt år 2000.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Ikke kontrollert

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av taktekking

TG-2

-Ved takfot på overbygg ved inngangspartiet, samt på takfot på baksiden er det tegn på at taktro trekker noe fukt. Dette vurderes i hovedsak å komme av utførelsen ved takfoten, men det er også usikker om tekkingen kan ha lekkasjer.

-Torv og torvplast gjør at eventuell tekking på undersiden ikke blir synlig. Det er også vanskelig å få kontrollert ved gjennomføring av pipe over tak.

-Tekkematerialet er kun vurdert med bakgrunn i alder. Tekkingen har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid, og dermed usikker restlevetid/økt risiko for lekkasjer. Det bemerkes at det er usikkerhet rundt hva som ble skiftet ut av tekking rundt årtusenskiftet.

-Det er en del mosegroing ved takfoten, samt noe vekster på taket.

-Det er registrert at vindskier har kontakt med torvlaget, som har ført til noen mindre råteskader.

Vannbord på taket er til dels værslitte.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Løsningen ved takfot bør endres, og det bør etableres renner, nedløp og beslag.

-Det må foretas nærmere undersøkelser av tekking på grunn av usikkerhet rundt tettheten. Når taktekking/undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

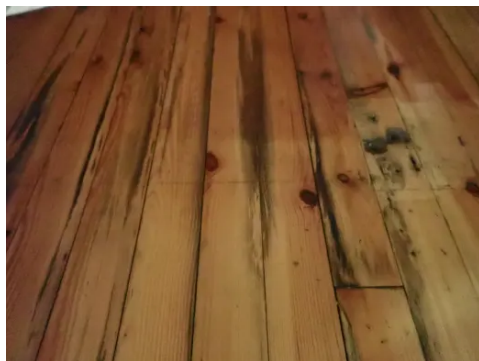
-Mose ved takfot bør fjernes, samt at det må fjernes vekster på torven. Rotvekster kan skade tekkingen. Generelt vedlikehold av torvlaget anbefales.

-Skadde vindskier og vannbord bør utbedres/skiftes. Det må sikres bedre mot vindskier for å unngå skader.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
-Det er ikke etablert noen takstige.	
TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Ved byggeår var det ikke krav om takstige på fritidsboliger, men det kom krav om dette fra 2017. For å lukke avviket må forskriftsmessig takstige monteres. Kravet gjelder selv om det er torvtak.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Fuktmerker i gulv.



Skader i krypkjeller.

Type	Trebjelkelag
Gulvet er av trebjelkelag.	
-Det ble målt med laser i stue og kjøkken. I stue ble det ikke påvist vesentlig avvik, mens i kjøkken er det påvist total høydeforskjell på ca. 42 mm.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
-Kontroll mot yttervegg i soverom er ikke foretatt på grunn av gjenstander/løsøre. -Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på over 30 mm. Ved stikkprøvemåling ble det påvist 42 mm høydeforskjell i kjøkken. -I vaskerommet registreres det en del glippe mellom gulv og gulvlist. Dette er avvik som tyder på skader i krypkjelleren. -Ved kontroll i krypkjeller ble det påvist fukt-/råteskader i bjelkelaget under kjøkken og vaskerom, samt spredt mugg i konstruksjonen generelt. -Det er tydelige og omfattende fuktmerker i gulvbordene i kjøkken og vaskerom. Det er en råteskade i gulvoverflaten inne i oppvaskbenken, der vann- og avløpsrør kommer opp.	
TG 3 på grunn av skader i bjelkelag og påvist høydeforskjell i kjøkken.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det må foretas utbedringer av fukt- og råteskader i gulvet, samt at konstruksjonene må sikres mot råtne og sopp. I hovedsak er det delen under kjøkken og vaskerom som er mest skadet, men det utelukkes ikke at det må foretas utskiftinger av større deler av konstruksjonen, men dette kan ikke påvises uten å foreta åpninger i andre områder av gulvet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000



Referansenivå laser = 40 mm. Viser avvik på ca. 42 mm i kjøkken.



Synlig råteskade i gulvbord under kjøkkeninnredning.

6.14 Ildsted/Skorstein



Sprekker i pipemur.



Sotluke plassert inntil kjøkkeninnredning.

Type pipe

Tegl

Boligen har teglpipe fra byggeår. Sotluke er plassert inn mot oppvaskbenk.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Åpen peis

Det er åpen peis i stue. I kjøkken er det vedovn som ble montert ny i 2021.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?

Ja

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

Ja

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Ja

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

Nei



Sprekker i pipe over tak.

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-3

- Pipa er tildekt på siden mot stue. Det er krav om 4 synlige sider på teglpipe.
- Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale ved kjøkkeninnredning. Avstandskravet er 30 cm.
- Det er sprekker i pipemuren innvendig i boligen. Pussen har bom (løsnet fra underlaget) i området med sprekker.
- I avsatsen foran peisen er det noen mindre sprekker i fremkant, samt at skiferen på denne har løsnet fra underlaget.
- Pipemur over tak har noen sprekker i øvre del på den ene siden.

TG 3 på grunn av tildekt side på pipe og kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale.
TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det er krav til 4 synlige sider på mursteinspipe for inspeksjonsformål. Rehabilitering av pipeløpet med stålrør bør vurderes for å omgå kravet. Ved riktig rehabmetode kan kravet senkes til 2 synlige sider.
- Det må økes avstand til brennbart materiale ved sotluke. Lukking av dette avviket kan medføre ombygging av kjøkkeninnredning eller eventuelt flytting av sotluka. Bemerk også at det er krav om ubrennbart materiale på gulv under sotluke.
- Sprekker i pipemur/avsats foran peis må undersøkes nærmere, og det bør deretter foretas utbedringer.
- Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.15 Kjøkken



Sprekker/fuktskade i benkeplate.



Benkeplate har slått seg.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Innredning fra 2009 med profilerte og glatte fronter. Benkeplaten er av heltre og har nedfelt oppvaskum i stål.

- Det er sprekker i trevirket i benkeplaten ved oppvaskum og komfyr. Ved vasken er det også påvist noe misfarging i trevirket.
- Benkeplaten har slått seg ved vasken, da den kroker seg noe.
- Gulvet i rommet har stedvis misfarging/fuktskader på grunn av påvirkning av fukt i krypkjeller. Det ble også registrert en råteskade inne i kjøkkenbenk.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

- Benkeplate som kroker seg må skiftes for å lukke avviket. Sprekker i benkeplate ved komfyr bør utbedres.
- Det bemerkes at på grunn av avvik nevnt under "Krypkjeller" og "Etasjeskille" vil det være behov for å demontere og remontere innredningen ved arbeider med skifting av gulv.

Avtrekk

Type avtrekk	Naturlig
Det er kun mulig med åpning av vindu for ventilerings.	
Oppsummering av avtrekk	TG-2
-Det er kun mulig med åpning av vindu for ventilerings. Forskriften NS 3600 setter krav om mekanisk/forsert avtrekk i kjøkken. TG 2 på grunn av manglende forsert avtrekk.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
-Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
-Det foreligger ingen tegninger. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
-Det er ikke krav om ferdigattest på bygg oppført før 01-01-1998.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
-Flate himlinger i boligen har takhøyde på mellom 201-204 cm. Krav til takhøyde i rom for varig opphold: 220 cm. -Det er for lite dagslysinnslipp i soverommet. Krav til dagslysforhold i rom for varig opphold: Vindusglass minst 10% av rommets gulvflate.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukningsapparat. -Det bemerkes at røykvarsler ikke har batteri ved befaringsen.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
-Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige rør er av plast. Det er ikke innlagt kloakk, og gråvann (bruksvann) går ut på terrenget.	

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
-Avløpsrør er av eldre dato.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
-Avløpsrørene har nådd en alder med usikker restlevetid/tetthet. -Det er nevnt en lekkasje ved håndvask i vaskerommet i egenerklæring. Dette ble ikke undersøkt av undertegnede. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. -Det må foretas nærmere undersøkelser av lekkasje ved håndvask.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Stoppekran er plassert utvendig i skråningen rett ut for boligen. Vann kommer fra oppkommebrønn.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Noe nyere vannrør av plast fra 2009.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

- Anlegget har delvis nådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette gjelder i hovedsak kobberrørene. Alderen medfører usikker restlevetid og økt risiko for lekkasjer.
- Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykfall.
- Det finnes ikke dokumentasjon på vannkvaliteten.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det er innlagt sommervann, og det vil ikke være mulig å bruke vannet på vinterstid med dagens løsninger. Vannet må tappes av når det nærmer seg minusgrader.
- Trykfall bør undersøkes nærmere. Bør eventuelt etableres pumpe.
- Vannkvalitet bør dokumenteres.

6.19 Elektrisk



Skadet stikkontakt.

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Sikringsskapet er plassert i kjøkken/entré. Det er åpent elektrisk anlegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

- Det ble skiftet til automatsikringer i ca. år 2000. Dokumentasjon foreligger ikke.
- Elanlegget ble lagt opp på starten av 1980-tallet.

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?

Ja

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

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

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Ja

Oppsummering av elektrisk**TG-3**

- Stikkontakten som har vært brukt til varmtvannsberederen er har hatt varmgang. Selger mener at årsaken ble utbedret da det hadde vært en mus som hadde gnagd på ledningen, men stikket er ikke blitt skiftet.
- Utførte arbeider på anlegget mangler dokumentasjon.

TG 3 settes for tegn på varmgang/skade i stikkontakt.
TG 2 settes for manglende dokumentasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Skadet stikkontakt må skiftes. Kostnadsestimatet er satt for dette.
-Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Utvendig, under veranda

Fundament

Plassert på bakken

Årstall

Ca. 2009

Størrelse

ca. 60 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

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 utvendig på bakken under veranda.

-Det er ikke skader på plugg på berederen, men det er registrert varmgang i stikkontakten denne har gått til.

TG 2 på grunn av varmgang i stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det bør lages fast tilkobling av berederen.
-Det er viktig at berederen tømmes for vann når det nærmer seg minusgrader utvendig.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

-Det registreres ingen unormale forhold.

6.22 Øvrig: Museaktivitet (skadedyraktivitet)

Beskrivelse

Det er registrert muselort i boligen.

Oppsummering av øvrig

TG-2

-Det er registrert tegn på skadedyraktivitet i boligen ved funn av muselort.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Mus kan gnage på treverk, isolasjon og ledninger, noe som kan føre til dårlig energieffektivitet, brannfare og vannskader. Det kan være hensiktsmessig med en nærmere gjennomgang, da det kan være vanskelig å påvise eventuelle skjulte feil. Tiltak vurderes deretter.

6.23 Øvrig: Utvendig trapp



Oversiktsbilde.



Beskrivelse

Det er etablert en steintrapp ned fra verandaen.

Oppsummering av øvrig

TG-3

-Trappen mangler rekkverk.
-Det er ikke etablert håndløper.
-Nederste trinn er noe løsnet/sprukket. Det registreres også en sprekk/skade i øvre del av trappen, med risiko for frostsprenging i muren.

TG 3 på grunn av manglende rekkverk.
TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
-Håndløper anbefales montert på vegg. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider i trapper.
-Løsnet trinn og sprekker i trappen anbefales utbedret.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.24 Øvrig: Utedusj



Oversiktsbilde.



Fuktmerker i tak.

Beskrivelse

Det er etablert en utedusj på yttervegg ved soverommet. Det er overbygd tak.

Oppsummering av øvrig

TG-2

- Det dusjes direkte på veggen, som påfører en unødvendig fuktbelastning på tømmeret. Dette øker risikoen for skader.
- Det er fuktmerker i taket oppunder dusjen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Sørg for jevnlig vedlikehold av tømmeret.
- Taket bør undersøkes nærmere med tanke på fuktmerker.

6.25 Øvrig: Uthus, byggemåte



Beskrivelse

Uthus oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har pulttaksform og er tekket med torv. Gulver er av trebjelkelag.

- Bygget fremstår med behov for vedlikehold.

6.26 Øvrig: Stabbur, byggemåte



Beskrivelse

Stabbur oppført i én etasje på trepilarer. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med papp. Gulvet er av trebjelkelag. Vindu med enkelt glass.

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant