

Tingstadsæterveien 111

2450 RENA

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1967

BRA: 65 m²

BRA-i: 65 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

3

TG-2

11

TG-3

2

TG-IU

3

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, 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/28829>

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

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert en takteking med glatt overflate og det er krav til snøfanger.

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på soverom på 30mm. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen, spesielt i krypkjeller uten etablert adkomst. Ikke behov for umiddelbare tiltak, ytterligere undersøkelser anbefales.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

På befaringsdagen ble det registrert sprekker og avskalling av puss på grunnmur.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det registreres skjevheter og sprekker i fundamenter på tilbygg.

Anbefalte tiltak

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.

TG2 settes på bakgrunn av skjevheter funnet ved fundamenter og i bjelkelaget, og tegn på at fundamenteringen må følges opp ved jevne mellomrom.

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

Krypkjeller

Oppsummering

Krypkjeller under eldre del. Synlige lufteluker i ringmur. Åpen fundamentering ved tilbygg.

Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

Anbefalte tiltak

Det er etablert lufteventiler i tilknytning til kryprom, det kunne til fordel vært etablert flere lufteluker for å bedre/optimalisere luftgjennomstrømningen.

Anbefaler å legge plast på bakken i krypkjelleren for å hindre fordamping fra bakken.

Anbefaler å inspisere kryprom, dette kan gjøres med kamera av fagkyndig personell. Dette for å kunne kontrollere tilstanden og eventuelle behov/tiltak.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Fundamenter er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Det registreres skjevheter i søyler og fundament.

Terrassebord med behov for vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

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

Vinduer og dører

Oppsummering

Beslag under vinduer med noe justeringsbehov og utettheter.

Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Dørhåndtak på ytterdør er løst og må festes.

Anbefalte tiltak

Utbedring/ vedlikehold av beslag på vinduer må påregnes.

Etablere tilstrekkelig avstand mellom omramming og vannbrett anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler på eldre kledning.

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

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik. Innvendig er det registrert muselort flere plasser.

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.

Anbefalte tiltak

Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales da det registreres muselort inne i hytta.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen ved eldre konstruksjon.

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Oppheng til takrenne ved inngangsparti er løst og må festes.

Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning

Anbefalte tiltak

Drensrør anbefales montert på nedløp slik at overflatevann blir ført bort fra ringmur og krypkjeller.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Tette raftekasser. Ingen innlufting ved raft ved eldre konstruksjon.

Anbefalte tiltak

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

Taktekking

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Det registreres mindre bulker i takplater.

Anbefalte tiltak

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. Ingen påviste forhold med behov for utbedringer. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales.

Oppsummering

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet på soverom.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale.

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

Det registreres sprekker/ riss og avskalling på pipa/brannmur.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

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

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Det registreres sprekker mellom gulv.

Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje iht. alder.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering

Oppsummering

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

Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert. Opplyst dreneringsgrøfter på hver side av hytten mot Kinbuttmyra 2011

Anbefalte tiltak

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

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Taknedløp bør føres kontrollert vekk fra grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke innlagt strøm på hytta.

Elektrisk

Oppsummering

Solcellepanel montert på vegg ved terrasse mot vest. Solcelleregulator PeakPower montert i spisestue, batterier plassert på gulv. Åpen innstallasjon med ujordet stikkontakter.

Lovlighet

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

Brannslukningsapparat eldre enn 10år

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.3.2025

Rapportdato
24.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Kjersti Narud**

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.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Tingstadsæterveien 111, 2450 Rena**

Kommunenr:	3422	Gårdsnr:	22	Bruksnr:	12	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1967 - Kilde: Eier					
Boligtype:	Fritidsbolig					

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Oppført på støpte sparesteinsmur og pilarer/lettklinkerblokker. Kryp kjeller under eldre del. Synlige lufteluker i ringmur. Åpen fundamentering ved tilbygg. 1. Etasje med stubbloftkonstruksjon. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med stående trepanel. Saltak takkonstruksjon. Lukket og kledd takkonstruksjon. Ingen lufting ved eldre takkonstruksjon. Tilbygg med etablert lufting. Pulttakkonstruksjon ved terrasse, understøttet med tresøyler. Tak tekket med takplater.

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

TOMT

Selveier tomt på ca. 1 488 m². Eiendommen har gode lys- og solforhold. Naturtomt rundt hele boligen. Det er kulturminne på eiendommen. Kullgrop som befinner seg i tilvirket hytteområde tilknyttet myrdrag i vest. Kullgropa ligger kun få meter fra hytte i nordvest og det er satt opp en flaggstang i søndre del av vollen. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

PARKERING

Parkering på snuplass ca 300m fra hytta.

OPPVARMING

Oppvarming med gass og ved.

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 Byggforskserien 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.

Betraktningene 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.
- Asfalt takbelegg/folie en forventet tid for fjerne begroing på: Kort/middels/lang - 5/10/15 år.
- Asfalt takbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavli m.m. en forventet tid for utskiftning 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 sanitærinnsallasjoner 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.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2011	Tilbygg ved Rena Hus – og Hyttebygg	Ja
2011	Dreneringsgrøfter på hver side av hytten mot Kinbutmyra 2011	Nei
2012	Utskifting bjelkelag og stubbloft gammelhytte ved Rena hus -og Hyttebygg	Ja
2014	Terrasse med rekkverk og takutspring ut for tilbygg ved Rena hus- og hyttebygg	Ja
2021	Nytt solcelleanlegg, nye ledninger og lamper 2021. Engerdal elektro.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med 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	65	65	0	0	42
Uthus	7	0	7	0	0
Totalt m²	72	65	7	0	42

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	65	65	0	0	42
Hems	0	0	0	0	0
Totalt m²	65	65	0	0	42

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems	20	0	20
Totalt m²	20	0	20

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	65	65	0	Gang/spisestue/kjøkken, soverom 1, soverom 2 og stue.	
Totalt m²	65	65	0		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasstet balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	7	0	7	0	0
Totalt m²	7	0	7	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	7	0	7		Bod/utedo og vedbod.
Totalt m²	7	0	7		

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

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.

Hems er ikke målbar pga takhøyde under 190cm. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering

TG-IU

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

Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert. Opplyst dreneringsgrøfter på hver side av hytten mot Kinbuttmyra 2011

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Taknedløp før føres kontrollert vekk fra grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

6.2 Grunnmur og fundament



Det registreres sprekk i fundament.

Type Fundament/Grunnmur

Ringmur, Søyler/pilarer (åpen fundamentering)

Plasstøpt sparesteinsmur fra byggeår. Kryp Kjeller under deler av hytta. Åpen fundamentering under tilbygg med lettklinkerblokker/pilarer.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert. Tomten er snødekt på befaringen.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

På befaringsdagen ble det registrert sprekker og avskalling av puss på grunnmur.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det registreres skjevheter og sprekker i fundamenter på tilbygg.

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.

TG2 settes på bakgrunn av skjevheter funnet ved fundamenter og i bjelkelaget, og tegn på at fundamenteringen må følges opp ved jevne mellomrom.

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



Det registreres sprekker i ringmur.



Det registreres skjevheter ved fundament.

6.3 Krypkjeller



Tilbygg med åpen fundamentering.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Krypkjeller under eldre del. Synlige lufteluker i ringmur. Åpen fundamentering ved tilbygg.

Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.



Mindre luke i ringmur uten adkomst. Luke bør tettes med netting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er etablert lufterventiler i tilknytning til kryprom, det kunne til fordel vært etablert flere lufteluker for å bedre/optimalisere luftgjennomstrømningen.

Anbefaler å legge plast på bakken i krypkjelleren for å hindre fordamping fra bakken.

Anbefaler å inspisere kryprom, dette kan gjøres med kamera av fagkyndig personell. Dette for å kunne kontrollere tilstanden og eventuelle behov/tiltak.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Viser terrasse.

Type	Terrasse
Delvis overbygget terrasse med adkomst fra stue og terreng.	
Gulv bestående av terrassebord. Rekkverk med stående bord og toppbord.	
Fundamentert på lettklinkerblokker.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om terrasse med rekkverk og takutspring ut fra tilbygg 2014	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Fundamenter er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Det registreres skjevheter i søyler og fundament.

Terrassebord med behov for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

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

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malt ytterdør i tre. Profilerte innerdører i tre.	
Vinduer med 2-lags glass, produksjonsår 2007 - 2011.	
Terrassedør i tre med 2-lags glass, produksjonsår 2011. Med katteluke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny inngangsdør og nye vinduer gammelhytte 2007.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
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
Beslag under vinduer med noe justeringsbehov og utettheter.	
Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.	
Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.	
Dørhåndtak på ytterdør er løst og må festes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring/ vedlikehold av beslag på vinduer må påregnes.	
Etablere tilstrekkelig avstand mellom omramming og vannbrett anbefales.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med stående trepanel.	
Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nyere kledning ved tilbygg.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler på eldre kledning. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning på eldre del. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik. Innvendig er det registrert muselort flere plasser. 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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales da det registreres muselort inne i hytta. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen ved eldre konstruksjon.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner, nedløp og beslag av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Oppheng til takrenne ved inngangsparti er løst og må festes. Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Drensrør anbefales montert på nedløp slik at overflatevann blir ført bort fra ringmur og krypkjeller.	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak, Pulttak
Saltak takkonstruksjon. Lukket og kledd takkonstruksjon. Ingen lufting ved eldre takkonstruksjon. Tilbygg med etablert lufting. Pulttakkonstruksjon ved terrasse, understøttet med tresøyler.	
Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.	
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-2
Tette raftekasser. Ingen innlufting ved raft ved eldre konstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres ved eldre del for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering og isdannelse på taket.	

6.9 Takteking



Viser taktekingen

Type teking	Lakkerte stålplater
Saltak takkonstruksjon tekket med takplater.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om nytt tak gammelhytte og uthus ved Rena hytteservice 2006. Tak tilbygg 2011.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.	
Det registreres mindre bulker i takplater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ingen påviste forhold med behov for utbedringer. Jevnlig kontroll av tekingen anbefales.	

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger.	
Det er ikke etablert noen takstige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
1. Etasje med stubbloftskonstruksjon.	
Etasjeskille mellom 1.etasje og hems er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på soverom på 30mm. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.	
For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen, spesielt i krypkjeller uten etablert adkomst. Ikke behov for umiddelbare tiltak, ytterligere undersøkelser anbefales.	

6.12 Ildsted/Skorstein



Type pipe

Tegl, Stål

Ildsted på soverom, gang og kjøkken tilknyttet teglpipe. Ildsted i stue tilknyttet stålpipa.

Eier opplyser om muring av pipemur peis inne og ute i gammelhytte med ny pipehatt 2002. Eier opplyser om ny svartovn på kjøkken med nye piperør, nye piperør til ovner på soverom 2005.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn, Åpen peis, Peis

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

Nei

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?

Nei

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

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet på soverom.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale.

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

Det registreres sprekker/ riss og avskalling på pipa/brannmur.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

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

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.



6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Stein benkeplater. Over og underskap. Lys under overskap. Metall kum med avrenningsfelt. Gasskomfyr, gassflaske på soverom. Avløp ført til bøtte under kum. Ikke innlagt vann.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Avtrekk

Type avtrekk

Ingen

Det er ikke etablert ventilator/avtrekk.

Oppsummering av avtrekk

TG-IU

Det er ikke innlagt strøm på hytta.

6.14 Lovlighet



Viser brannslukningsapparat



Viser brannvarsler i stue

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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?

Ikke kontrollert

Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Nei

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).

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Ja

Brannslukningsapparat eldre enn 10år

6.15 Trapp



Viser innvendig trapp til hems.

Beskrivelse

Enkel bratt åpen trapp av tre opp til hems. Rekkverk på hems i tre.

Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning

§ 12-14. Trapp, leder eller stige til areal som ikke er måleverdig, er unntatt fra øvrige bestemmelser i denne paragrafen.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

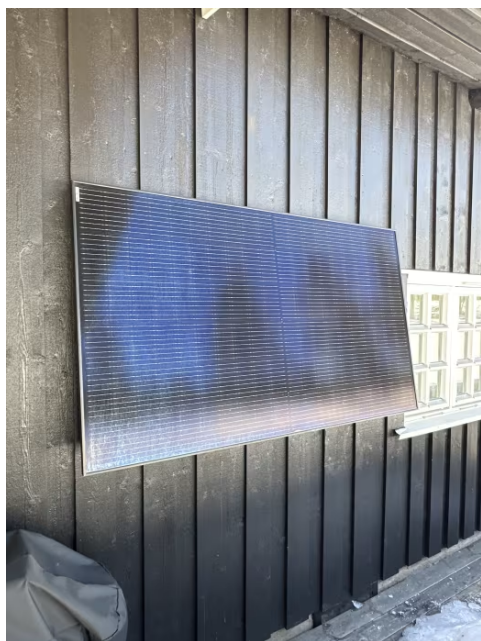
TG-1

Rekkverk måles til en høyde under 90cm på hems.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

6.16 Elektrisk



Viser solcellepanel.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av elektrisk

TG-IU

Solcellepanel montert på vegg ved terrasse mot vest. Solcelleregulator PeakPower montert i spisestue, batterier plassert på gulv. Åpen innstallasjon med ujordet stikkontakter.

6.17 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler, vindusventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører.

6.18 Øvrig: Innvendige overflater



Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av tregulv.

Vegg: Overflater bestående av trepanel.

Tak: Overflater bestående av trebord og trepanel.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det registreres sprekker mellom gulv.

Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje iht. alder.

6.19 Øvrig: Utvendig bod



Beskrivelse

Uthus oppført på pilarer. Vegger oppført i bindingsverk, uisolert og kledd utvendig med stående panel. Rom med tregulv. Delevegger innvendig av bindingsverk. Pulttakkonstruksjon i tre tekking med metallplater. Undertak med duk. Ikke montert takrenner. Plassbygde dører i tre. To rom brukt som vedbod og utedo/bod. Luke for tømning av utedo på baksiden. Skjevheter og slitasjeskader registreres.

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting.

Viser frittstående uthus med bod og utedo/bod.

6.20 Øvrig: Radon

Beskrivelse

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.21 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant