

Tøreggveien 157 2460 OSEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1996

BRA: 45 m²

BRA-i: 45 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

1

TG-2

10

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, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/20148>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Fundamenter mangler stedvis overflatebehandling / puss. Det registreres søkk ved fundamenter.

Det registreres skjevheter i søyler/ fundamenter. Det registreres store skjevheter ved etasjeskille.

Anbefalte tiltak

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

Utbedring av påviste svekkelser/skjevheter er nødvendig.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Utskifting av nedløpsrør med skade må påregnes.

Det anbefales å etablere drenerør på utkast.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres stedvis knirk. Etasjeskille har store skjevheter.

Ved belastning registreres rystelser i bjelkelaget. Fremstår noe underdimensjonert.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue over 80mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Skjevheter ved etasjeskille settes i sammenheng med skjevheter/svikt ved fundamenteringen og underdimensjonering.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke avtrekk over stekesonen. Mekanisk avtrekk anbefales etablert.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Elektrisk

Oppsummering

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

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

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

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Anbefalte tiltak

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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Konstruksjonen fremstår noe underdimensjonert.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket blir målt til 74 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Det registreres mindre råteskade ved håndlist.

Anbefalte tiltak

Rykkverk må monteres iht. krav.

Overflatebehandling må påregnes på terrassebord. Håndlist med råteskade kan måtte utbedres.

Vinduer og dører

Oppsummering

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

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Ytterdør tar i karm og har behov for justering. Innerdører med behov for justering, skraper i terskel.

Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning, tilstand grunnet elde og justeringsbehov.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres mindre tørkesprekker i kledningen.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inn driv av nedbør og kondensering.

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres mindre nedbøy i takflaten.

Tette raftekasser. Ingen innlufting ved raft. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

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

Adkomst til loft må etableres slik at en inspeksjon kan utføres.

Taktekking

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekingen.

Det registreres buler i papptekking og denne bærer preg av alder/sliitasje.

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. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.

Ut fra alder på taktekking så bør det planlegges med utskifting av tekkingen i løpet av de nærmeste årene.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Det mangler ildfast plate under sotluke.

Det registreres mindre avskalling ved puss og mindre sprekker i pipe. Det registreres mindre utettheter ved røykrør og glippe mellom pipe og gulv. Kan ha beveget seg noe.

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

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.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Enkelte sprekker i skjøter, sår og hakk ved gulv registreres. Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang.

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

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

Øvrig: Radon

Oppsummering

Ingen opplysninger angående radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Øvrig: Rom med dusjkabinett og servant.

Oppsummering

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert men rommet må brukes med forsiktighet og overflater bør holdes under oppsyn.

Tilluft anbefales etablert ved dør.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres utskjæringer i himling ved overbygget inngangsparti. Luke var spikret igjen på befaringen.

Det bør etableres adkomst til loft slik at en inspeksjon kan utføres. Loft anses som en risikokonstruksjon.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av loft og adkomst må etableres.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

Brannslukningsapparat eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.6.2024

Rapportdato
3.7.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Gerd Nelly Lisleid**

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.

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: **Tøreggveien 157, 2460 Osen**

Kommunenr: **3422**

Gårdsnr: **38**

Bruksnr: **93**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1996**

Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Planløsning med 1.etasje. Fundamenteringer på lecapunkt. Gulv med stubbeloftkonstruksjon over krypkjeller. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledningsbord. Saltakkonstruksjoner tekket med pappshingel. Overbygget terrasse/inngangsparti mot sør/vest. Ildsted plassert i stue.

Konstruksjon antatt isolert med mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TOMT

Selveier tomt 797 m² innhentet fra se eiendom.no. Tomtestørrelsen må verifiseres. Delvis flat naturtomt med mindre helninger. Gruset adkomst og gårdsplass. Område med skogsterreng. Begrenset utsyn, normale solforhold. Flomfare.

PARKERING

Parkering på oppstillingsplass.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av tregulv.

Vegg: Overflater bestående av trepanel.

Tak: Overflater bestående av trepanel.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peisovn etablert i stue. Panelovner på bad og i stue.

VENTILASJON

Frisk tilluft blir tilført gjennom gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Kan til fordel etablere flere veggventiler

RADON

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktivitet i fig. radonkart. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

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

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

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. - Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredeører/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 gavl 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 sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år.

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

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med 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 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	45	45	0	0	8
Uthus	15	0	15	0	5
Totalt m²	60	45	15	0	13

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	45	45	0	0	8
Totalt m²	45	45	0	0	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	45	45	0	Entre/kjøkken/stue, 2 soverom og sanitærrom.	
Totalt m²	45	45	0		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	15	0	15	0	5
Totalt m²	15	0	15	0	5

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	15	0	15		Vedbod/ gjesterom
Totalt m²	15	0	15		

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament



Viser skjevheter ved fundament.



Viser sprekk og avskalling ved lecapunkt.

Type Fundament/Grunnmur Søyler/pilarer (åpen fundamentering)

Fundamentert på lecapunkt og naturstein. Ukjent vedrørende isolering under fundamenter.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

Fundamenter mangler stedvis overflatebehandling / puss. Det registreres søkk ved fundamenter.

Det registreres skjevheter i søyler/ fundamenter. Det registreres store skjevheter ved etasjeskille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Utbedring av påviste svekkelser/skjevheter er nødvendig.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.2 Kryp Kjeller



Viser kryperom under hytta

Beskrivelse

Det er en krypkjeller under hele hytta. Adkomst via åpninger.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjelleren?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

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

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.3 Balkong, terrasse, platting



Viser terrasse/overbygget inngangsparti.

Type

Terrasse

Terrasse fundamentert på lecapunkt. Konstruksjon bygd opp med trekonstruksjoner.

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 tekket?

Nei



Viser mindre råteskader på håndlist.

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Konstruksjonen fremstår noe underdimensjonert.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket blir målt til 74 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Det registreres mindre råteskade ved håndlist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk må monteres iht. krav.

Overflatebehandling må påregnes på terrassebord. Håndlist med råteskade kan måtte utbedres.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

Malt finert ytterdør med glassfelt fra byggeår.

Vinduer med 2-lags isolerglass, produksjonsår 1995.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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?

Nei

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

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

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Ytterdør tar i karm og har behov for justering. Innerdører med behov for justering, skraper i terskel.

Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning, tilstand grunnet elde og justeringsbehov.

6.5 Yttervegger



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

Type fasade	Stående kledning
Yttervegger av trekonstruksjoner, oppført i bindingsverk og utvendig kledd med stående trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ukjent alder på kledning	
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 registreres mindre tørkesprekker i kledningen.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-IU

Det registreres utskjæringer i himling ved overbygget inngangsparti. Luke var spikret igjen på befaringen.

Det bør etableres adkomst til loft slik at en inspeksjon kan utføres. Loft anses som en risikokonstruksjon.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av loft og adkomst må etableres.

6.7 Renner og nedløp



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



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

Type	Metall
Takrenner, nedløp og beslag av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av nedløpsrør med skade må påregnes.	
Det anbefales å etablere drenerør på utkast.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Det registreres mindre nedbøy i takflaten.

Tette raftekasser. Ingen innlufting ved raft. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Adkomst til loft må etableres slik at en inspeksjon kan utføres.

6.9 Takteking

Viser taktekingen.

Type teking	Pappshingel
Saltak takkonstruksjon tekket med pappshingel.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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 mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekingen.

Det registreres buler i pappteiking og denne bærer preg av alder/slittasje.

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. Jevnlig kontroll av tekingen anbefales. Kostnader for ny teking er ikke medtatt.

Ut fra alder på takteking så bør det planlegges med utskifting av tekingen i løpet av de nærmeste årene.

6.10 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-3

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

1. Etasje med stubbloftskonstruksjon, antatt isolert med flis/mineralull.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Det registreres stedvis knirk. Etasjeskille har store skjevheter.

Ved belastning registreres rystelser i bjelkelaget. Fremstår noe underdimensjonert.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på stue over 80mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Skjevheter ved etasjeskille settes i sammenheng med skjevheter/svikt ved fundamenteringen og underdimensjonering.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.12 Ildsted/Skorstein



Viser Jøtul vedovn plassert i stue.



Viser sotluke.

Type pipe	Element
Element/leca	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	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 kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Det mangler ildfast plate under sotluke.

Det registreres mindre avskalling ved puss og mindre sprekker i pipe. Det registreres mindre utettheter ved røykrør og glippe mellom pipe og gulv. Kan ha beveget seg noe.

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

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.



Viser helbeslått pipe over tak. Enkelte rustdannelser på beslag.

6.13 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning.

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. Over og underskap. Heltre skrog. Heltre og laminerte benkeplater. Metallkum med avrenningsfelt. Ikke innlagt vann. Opplegg for komfyr.

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 mekanisk avtrekk over stekesonen.

Oppsummering av avtrekk

TG-3

Det er ikke avtrekk over stekesonen. Mekanisk avtrekk anbefales etablert.

Utbedringskostnader avtrekk

Under 10 000



Viser avløpsinstallasjoner under kum ført til bad så videre til terreng.

6.14 Lovlighet



Viser brannmelding montert i himling. Montert for nært vegg.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Godkjente byggetegninger er ikke fremlagt.

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? Ja

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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).

Takhøyden måles til ca 2,22m på soverom.

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 10 år.



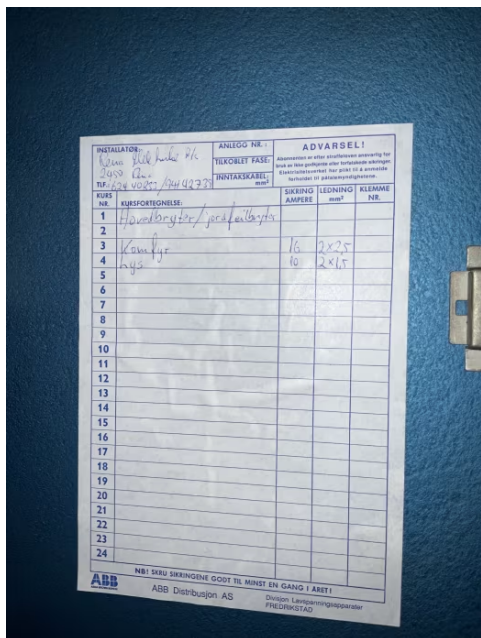
Viser brannslukningsapparat fra 2013.

6.15 Elektrisk



Viser sikringskap plassert på soverom.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
1 stk hovedbryter/jordfeilbryter og 2 stk forbrukskurser.	
Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget?	Nei



Viser kursfortegnelse.

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

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale øtilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Utbedringskostnader

Under 10 000



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



Viser inntakskap plassert på uthus.

6.16 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av tregulv.

Vegg: Overflater bestående av trepanel.

Tak: Overflater bestående av trepanel

Oppsummering av øvrig

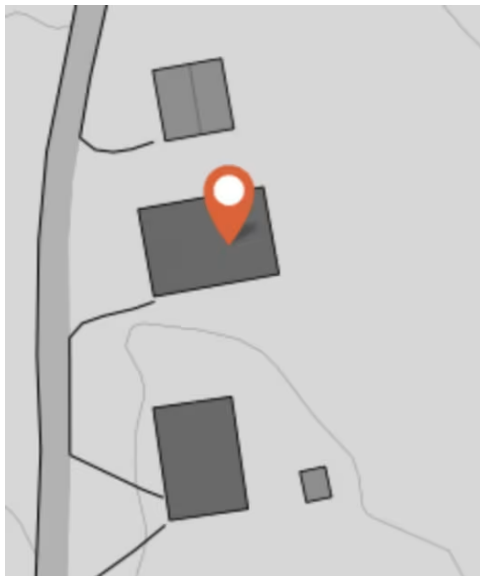
TG-2

Enkelte sprekker i skjøter, sår og hakk ved gulv registreres. Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang.

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

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

6.17 Øvrig: Radon



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

Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-2

Ingen opplysninger angående radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.18 Øvrig: Uthus



Viser uthus.

Beskrivelse

Uthus fundamentert på lecapunkt og betongblokker. Vegger oppført i bindingsverk og utvendig kledd med utvendig stående kledning. Overbygget inngangsparti. Saltak takkonstruksjon teknet med metallplater. Renner og nedløpsrør av metall. Vinduer med 1+1 glass antatt fra byggeår. Ytterdører i tre.

Romfordeling med vedbod/ utedo og gjesterom. Innlagt lys og strøm. Oppvarming ved gjesterom med panelovn.

Konstruksjonen ved gjesterom fremstår som isolert.

Skjevheter og slitasjeskader registreres. Sprekk i vindu. Ytterdør til vedbod må justeres. Bygningen er ikke vurdert med tilstandsgrader.



Viser innvendig gjesterom.



Viser innvendig vedbod/utedo

6.19 Øvrig: Rom med dusjkabinett og servant.



Viser dusjkabinett. Må fylles manuelt.



Viser vask og avløpsinstallasjoner ført til grunnen.

Beskrivelse

Rom installert med dusjkabinett og servant. Avløp fra dusjkabinett og vask ført til grunnen. Ikke innlagt vann. Gulvoverflater med tregulv, vegger og himling med trepanel. Rommet er ikke vurdert/etablert som våtrom. Det er ikke benyttet fuktsikre overflater. Naturlig ventilering via ventil i yttervegg. Ikke etablert tilluft. Oppvarmet med panelovner.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert men rommet må brukes med forsiktighet og overflater bør holdes under oppsyn.

Tilluft anbefales etablert ved dør.

6.20 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Trapp

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 Ventilasjon

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant