

Gjengstøveien 1163 7206 HELLANDSJØEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1980

BRA: 73 m²

BRA-i: 73 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



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/31664>

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 krav til stige for adkomst for feier, stige er ikke etablert.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket, det er krav til snøfanger på alle glatte overflater. Det er ikke skrående tak over inngangsparti uten fare for snøras, men snøfangere bør etableres på steder hvor personer og husdyr normalt oppholder seg rundt fritidsboligen.

Tilstandsgrad 3 er satt pga. manglende adkomst til feier.
Manglende snøfanger er tilstandsgrad 2.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres. Utbedringskostnad er kun for etablering av takstige.

Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Største registrerte avvik er registrert på stue, avvik er registrert til mellom 30-40mm.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

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

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Øvrig: Bad

Oppsummering

På grunn av utførelse/materialvalg og manglende sluk tilfredstiller rommet ikke dagens krav til våtrom. Dette gjelder blant annet utett overgang gulv/vegg og manglende sluk i rommet. Direkte fuktbelastning på gulv og vegger må unngås.

Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn at badet ikke tilfredstiller referansenivået i rapporten. Det er fare for skade på tilliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak

Utbedringskostnader er kun for lokal utbedring med etablering av belegg på gulv med oppbrett mot vegg, samt etablering av sluk for god vannsikkerhet. Rommet må brukes med forsiktighet med jevnlig kontroll av overflater i påvente av en eventuell utbedring.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Det er avvik, åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm og gir muligheter for klatring. Videre så registreres det noen skjevheter i en pilar/fundamentering mot nordvest siden.

Utover normal aldringsmessig slitasje og avvik på rekkverk ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av utforming på rekkverk som innbyr til klatring i tillegg til alder og slitasje.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere åpninger mellom liggende rekkverksbord slik at de ikke overstiger 20mm. Det anbefales å holde skjev pilar under oppsikt for å se om den er stabilt eller er under utvikling, tiltak vurderes deretter.

Vinduer og dører: Eldre

Oppsummering

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering, ved stikkprøvekontroll registreres det at vindu på kjøkken og tilliggende vindu tar i karm. Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

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

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales på vinduer som er trege/skjeve.

Utvendig overflatebehandlinger må påregnes. Det ble utover dette ikke registrert avvik, men på grunn av alder må det påregnes tiltak/utskifting i tiden som kommer.

Yttervegger

Oppsummering

Kledningen er stedvis værslitt og oppsprukket. Deler av kledning over vinduer er etablert helt ned til vannbrett med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Utover aldringsmessig slitasje og manglende musetetting ble det ikke registrert vesentlige avvik.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i manglende musetetting og stedvis værslitt panel.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning. Det kan med fordel etableres en spalte mellom panel og vannbrett for å unngå nedfukting av treverk.

Normalt vedlikehold og stedvis utskifting må påregnes.

Renner og nedløp

Oppsummering

Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd på takrenner og nedløp av plast.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskiftin bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking. Dette gjelder eldre renner og nedløp av plast.

Taktekking

Oppsummering

Det er observert rustdannelse på taktekking av metallplater og beslag/takhat som vil redusere levetiden. Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Kontrollen er begrenset da den kun er utført fra stige ført opp mot takrenne og observasjonen fra bakkenivå, det ikke er etablert adkomst/takstige til pipe. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak men på grunn av alder og registrerte avvik kan det oppstå skader/lekkasjer. Det må påregnes tiltak/utskifting i tiden som kommer.

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er rust i beslag rundt pipa. Pipa er innkledd på hems.

Det er ikke oppsatt forskriftsmessig taktige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak. Kontroll er kun utført fra stige fra bakken.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i innkledd pipe på loft og rustdannelse på pipebeslag.

Anbefalte tiltak

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

For tiltak på pipehatt vises det til punkt taktekking i rapporten.

Toalettrom: Hyttetoalett med tankløsning (muldo)

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk via vindu. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i naturlig ventilasjon og tilfredstillende ikke referansenivået i rapporten.

Hyttetoalett med tankløsning (muldo) vurderes å fungerer som tiltenkt, toalett er ikke videre vurdert.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering, å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Trapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i tilknytning trappen. Trappen er opp til hems og er ikke vurdert med samme vurderingsgrunnlag som en vanlig trapp. Manglende rekkverk ned fra trapp og rekkverk på hems tilfredstillende ikke krav til sikkerhet.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende rekkverk som ikke tilfredstillende krav til sikkerhet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales bedre sikring med rekkverk/håpndløper på trapp opp til hems.

Vannledninger

Oppsummering

Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykkfall. Det registreres generelt svakt vanntrykk ved test.

Vannrør er delvis isolert og det er åpne vannrør med varmekabel rundt rørene, det er ikke opplyst om frost på vannrør.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i registrering av trykkfall ved åpning av 2 tappesteder samtidig og pga. svakt vanntrykk.

Anbefalte tiltak

Pga. redusert vanntrykk må røranlegget og vanninntaket til bygningen sjekkes av rørlegger.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på fritidsboligen.

Det foreligger kun ferdigattest på tilbygd vinterhage og veranda.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.5.2025

Rapportdato
21.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Eva Laila Sponland**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er signert 18.05.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Tommy Sandersen** Telefon: **45228072**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS** Epost: **ts@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Takstmann og byggmester

Egne premisser:

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: **Gjengstøveien 1163, 7206 Hellandsjøen**

Kommunenr:	5055	Gårdsnr:	35	Bruksnr:	177	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1980 - Info fra selger: Byggeåret er å betraktes som ca.						
Boligtype:	Fritidsbolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig er oppført i en etasje med hems. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er utvendig tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

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)
Hovedbygg	73	73	0	0	59
Anneks	9	0	9	0	55
Lysthus	6	0	6	0	0
Utedo	1	0	1	0	0
Totalt m²	89	73	16	0	114

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	73	73	0	0	59
Totalt m²	73	73	0	0	59

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	73	73	0	Vindfang, gang, toalett, stue, vinterhage, soverom, bad og kjøkken.	
Totalt m²	73	73	0		

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	9	0	9	0	55
Totalt m²	9	0	9	0	55

Bygning: Lysthus

Hovedareal

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

Bygning: Utedo

Hovedareal

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

Kommentar til arealberegning

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Arealer på hems er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Terrasse i tilknytning anneks, lysthus og utedo er å betrakte som ca da deler av arealer ikke er medregnet, dette gjelder terrassedel som går mellom og på baksiden av anneks og lysthus. Videre så er gangveier med terrassedekke ikke medregnet som en del av TBA da dette arealer ikke har nytteverdi men er ment som gangvei/adkomst.

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
Registreres noe skjevheter i et søylepunkt på nordvest enden av fritidsboligen, øvrige søylepunkt har ingen vesentlige skjevheter. Slik det framstår på befaringsdagen så vurderes forholdet og ikke være av konstruksjonsmessig betydning. Det anbefales allikevel å holde forholdet under oppsikt for å se om det er under utvikling eller er stabilt.	

TG-1

6.2 Balkong, terrasse, platting



Skjev pilar/søylepunkt.

Type	Terrasse, Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av terrasser og veranda er tatt i 2010.	
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 teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Det er avvik, åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm og gir muligheter for klatring. Videre så registreres det noen skjevheter i en pilar/fundamentering mot nordvest siden.

Utover normal aldringsmessig slitasje og avvik på rekkverk ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av utforming på rekkverk som innbyr til klatring i tillegg til alder og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere åpninger mellom liggende rekkverksbord slik at de ikke overstiger 20mm. Det anbefales å holde skjev pilar under oppsikt for å se om den er stabilt eller er under utvikling, tiltak vurderes deretter.

6.3 Vinduer og dører: Eldre

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Ytterdør i malt utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer er i hovedsak fra 1970 tallet.

Ytterdør med ukjent alder.

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?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering, ved stikkprøvekontroll registreres det at vindu på kjøkken og tilliggende vindu tar i karm. Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales på vinduer som er trege/skjeve.

Utvendig overflatebehandlinger må påregnes. Det ble utover dette ikke registrert avvik, men på grunn av alder må det påregnes tiltak/utskifting i tiden som kommer.

6.4 Vinduer og dører: Nyere

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass på hems er datostemplet -08 og på tilbygd del -10.	
Vindusglass er datostemplet -10 på heve skyvedør og vinduer i tilbygd vinterhage.	
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?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.5 Yttervegger



Eksempel på værslit og oppsprukket kledning.



Deler av panel er ført helt ned til vannbrett og kan føre til nedfukting av panel og skader over tid. Dette er over tilbygd del over heve skyvedør

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av kledning på tilbygg er fra 2010.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger	TG-2
Kledningen er stedvis værslitt og oppsprukket. Deler av kledning over vinduer er etablert helt ned til vannbrett med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Utover aldringsmessig slitasje og manglende musetetting ble det ikke registrert vesentlige avvik. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i manglende musetetting og stedvis værslitt panel.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere musetetting bak kledning. Det kan med fordel etableres en spalte mellom panel og vannbrett for å unngå nedfukting av treverk. Normalt vedlikehold og stedvis utskifting må påregnes.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon med et mindre kryploft på tilbygd del.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
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)	
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

TG-1

6.7 Renner og nedløp

Type	Plast, Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Den ene siden har takrenner og nedløp i metall av nyere dato, den andre siden har takrenner og nedløp i plast fra byggeåret.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd på takrenner og nedløp av plast.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskiftin bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking. Dette gjelder eldre renner og nedløp av plast.	

TG-2

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Det er ivaretatt via raft på takkonstruksjonen.	

Inspisert fra	Via stige
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?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging).	
Ingen avvik registreres.	

6.9 Takteking



Rustdannelser/slitasje på beslag/takhatt.



Eksempel på rustdannelser i takteking.

Type teking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Taktekking er av ukjent alder.	
Taktekking på tilbygg er etablert i 2010.	
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 tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
Det er observert rustdannelse på takteking av metallplater og beslag/takhat som vil redusere levetiden.	
Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Kontrollen er begrenset da den kun er utført fra stige ført opp mot takrenne og observasjonen fra bakkenivå, det ikke er etablert adkomst/takstige til pipe. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak men på grunn av alder og registrerte avvik kan det oppstå skader/lekkasjer. Det må påregnes tiltak/utskifting i tiden som kommer.	
Inspeksjon er begrenset og vurdering av takteking og beslagslønninger anbefales når forholdene gjør det mulig.	

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 krav til stige for adkomst for feier, stige er ikke etablert. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket, det er krav til snøfanger på alle glatte overflater. Det er ikke skrående tak over inngangsparti uten fare for snøras, men snøfangere bør etableres på steder hvor personer og husdyr normalt oppholder seg rundt fritidsboligen. Tilstandsgrad 3 er satt pga. manglende adkomst til feier. Manglende snøfanger er tilstandsgrad 2.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres. Utbedringskostnad er kun for etablering av takstige. Snøfanger anbefales etablert for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille 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 rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Største registrerte avvik er registrert på stue, avvik er registrert til mellom 30-40mm. Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.12 Ildsted/Skorstein



Pipe er innkledd på hems/loft.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra stige
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det er rust i beslag rundt pipa. Pipa er innkledd på hems.

Det er ikke oppsatt forskriftsmessig taktige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak. Kontroll er kun utført fra stige fra bakken.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i innkledd pipe på loft og rustdannelse på pipebeslag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pipevanger må fristilles / gjøres tilgjengelig iht krav.

For tiltak på pipehatt vises det til punkt taktekking i rapporten.

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

Kjøkken er montert i 2010. Innredning framstår med normal tilstand i henhold til alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.
Det foreligger kun tegninger av tilbygd vinterhage og veranda fra 2010.

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?

Ja

Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på fritidsboligen.

Det foreligger kun ferdigattest på tilbygd vinterhage og veranda.

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

6.15 Toalettrom: Hyttetoalett med tankløsning (muldo)

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Naturlig avtrekk via åpningsvindu og ingen tilluft ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av toalettrom**TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk via vindu. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i naturlig ventilasjon og tilfredstiller ikke referansenivået i rapporten.

Hyttetoalett med tankløsning (muldo) vurderes å fungerer som tiltenkt, toalett er ikke videre vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering, å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

6.16 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp til hems.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp**TG-2**

Det er ikke etablert rekkverk i tilknytning trappen. Trappen er opp til hems og er ikke vurdert med samme vurderingsgrunnlag som en vanlig trapp. Manglende rekkverk ned fra trapp og rekkverk på hems tilfredstiller ikke krav til sikkerhet.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i manglende rekkverk som ikke tilfredstiller krav til sikkerhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales bedre sikring med rekkverk/håpndløper på trapp opp til hems.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Anlegget er opplyst og være montert i 2011. Avløp føres til et felles renseanlegg som er i tilknytning til med 3 fritidsboliger. Installasjoner på bad og kjøkken er tilkoblet anlegget.

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?

Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det er ikke opplyst om feil på anlegget. Ved en enkel test av avløpsrør registreres det ingen avvik.

Fellesanliggende renseanlegg er utover dette ikke videre vurdert.

6.18 Vannledninger

Type anlegg

Kobber, Plast

Stoppekran er lokalisert under fritidsboligen.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Vannrør er montert i 2011.

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

Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

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

Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykkfall. Det registreres generelt svakt vanntrykk ved test.

Vannrør er delvis isolert og det er åpne vannrør med varmekabel rundt rørene, det er ikke opplyst om frost på vannrør.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i registrering av trykkfall ved åpning av 2 tappesteder samtidig og pga. svakt vanntrykk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga. redusert vanntrykk må røranlegget og vanninntaket til bygningen sjekkes av rørlegger.

6.19 Elektrisk

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Sikringsskap er lokalisert i vindfang.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Anlegget er opplyst og være montert i 2011. Det foreligges samsvarserklæring for pumpehus, kloakkanlegg med tilhørende sikringsskap. Det foreligger samsvarserklæring for oppdeling av sikringsskap og kurs for hytte. Det er ikke kjent om det er gjort arbeider utover dette.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og 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?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
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 eltilsyn) 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. Det har forekommet at sikringer løses ut på utstikk/anneks, dette er ikke regelmessig og er derfor ikke vurdert som et avvik. Det anbefales allikevel ytterligere undersøkelser vedørende dette. Ingen avvik registreres.	

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Kjøkkenbenk
Fundament
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse
Årstall
1987

Størrelse	
50L	
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?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk.	
For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.	

6.22 Øvrig: Bad



Bad med manglende tettesjikt og sluk i tilknytning rommet.

Beskrivelse	
Bad har belegg på gulv og tregulv, malt panel og våtromsplater på vegger. Malt panel i himling. Utstyrt med dusjkabinett, servantskap og wc naturlig avtrekk via åpningsvindu. Med bakgrunn i manglende sluk og rommets manglende våtromsstandard er ikke kontrollpunkt for våtrom beskrevet. Avløp fra dusjkabinett er ført direkte ned til avløp som er ført ned i gulv.	
Oppsummering av øvrig	TG-3
På grunn av utførelse/materialvalg og manglende sluk tilfredstiller rommet ikke dagens krav til våtrom. Dette gjelder blant annet utett overgang gulv/vegg og manglende sluk i rommet. Direkte fuktbelastning på gulv og vegger må unngås. Tilstandsgrad 3 er satt med bakgrunn at badet ikke tilfredstiller referansenivået i rapporten. Det er fare for skade på tiliggende konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedringskostnader er kun for lokal utbedring med etablering av belegg på gulv med oppbrett mot vegg, samt etablering av sluk for god vannsikkerhet. Rommet må brukes med forsiktighet med jevnlig kontroll av overflater i påvente av en eventuell utbedring.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.23 Øvrig: Anneks

Beskrivelse

Annakes har åpen fundamentering på pilarer. Vegger oppført i laftet konstruksjon med utvendig liggende panel. Taket har saltaksform utvendig tekket med pappshingel. Vindu med 2-lags glass.

Det registreres noe retnings avvik ved kontroll av innvendig gulv. Bygget framstår med normal tilstand. Tilleggsbygninger er ikke vurdert.

6.24 Øvrig: Lyshus

Beskrivelse

Lyshus oppført med ukjent fundamentering, vegger i laftet konstruksjon. Taket har heksagonalform og er utvendig tekket med pappshingel. Vindu med 1-lags glass.

Bygget framstår med normal tilstand. Tilleggsbygninger er ikke vurdert.

6.25 Øvrig: Utedo

Beskrivelse

Utedo med ukjent fundamentering er oppført i vegger av tre med utvendig stående panel. Taket er pultaksform og er utvendig tekket med pappshingel.

Bygget framstår med normal tilstand. Tilleggsbygninger er ikke vurdert.

6.26 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Våtrom: Bad

Tilgjengelighet

Ikke relevant