

Hemåsen 46

2480 KOPPANG

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1973

BRA: 55 m²

BRA-i: 50 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

3

TG-2

10

TG-3

4

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/34464>

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

Takkonstruksjonen viser tegn til skjevheter og svanker. Forholdet kan være tegn på underdimensjonerings i takkonstruksjonen. Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. God lufting under tekkingen er viktig for å fjerne eventuell fukt og hindre snøsmelting som kan føre til isdannelse. Det registreres omfattende råteskade i bærende søyle til takkonstruksjonen over ingangsparti.

Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Råteskadet søyle bør skiftes ut for å sikre bærekonstruksjonen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

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 bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent. Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier bør etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 38 mm. Skjevhetene kan settes i sammenheng med fundamenteringen av fritidsboligen.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader ventilasjon: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot fritidsboligen. Forholdet øker fuktbelastningen på kryprommet. Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og drenssystemet, og bør utbedres.

Anbefalte tiltak

Forholdet anbefales utbedret for å redusere vannpåkjenningen på bygningen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres skjevheter og ufagmessig utførelse av søylefundamenter.

Anbefalte tiltak

Fundamenter bør rettes opp, og det bør gjennomføres videre undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand.

Krypkjeller

Oppsummering

Det registreres spor etter treskadeinsekter i kryprommet. Eksakt type er ikke kjent. Det registreres stedvise fuktmerker på treverk i kryprommet. Ved stikktakninger i bjelkelaget i kryprom måles et fuktinnhold på 17,6 vektprosent.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser vedrørende treskadeinsekter. Kryprommet bør holdes under oppsikt for å fange opp eventuell negativ utvikling.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 75 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Terrassen er stedvis værslitt og har behov for overflatebehandling.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Overflatebehandling anbefales.

Vinduer og dører

Oppsummering

Omramminger er ført for nærme vannbrett med påfølgende fare for fuktoppsug og skader over tid. Vinduer fra byggeår har nådd en høy alder og skader i tiden som kommer er påregnelig. Vinduer fra 2021 er montert på egeninnsats, med den risiko dette innebærer.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres klaring mellom vannbrett og omramminger. Vinduer fra byggeår bør holdes under oppsikt.

Yttervegger

Oppsummering

Bygningens ytterkledning/fasade har stedvis slitt overflatebehandling. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for oppfukting og skader over tid.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Overflatebehandling anbefales.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres skader i skjøter på takrenner. Renner og nedløp har nådd en alder hvor skader vil være påregnelig i tiden som kommer. Utførelsen av takrenner og nedløp bærer stedvis preg av ufagmessig utførelse.

Anbefalte tiltak

Utskifting av renner og nedløp anbefales.

Taktekking

Oppsummering

Pappshingel har ukjent alder, og anbefalt brukstid kan være passert. Det registreres stedvis manglende vedheft og rift på pappshingel. Det registreres elde på pipebeslag. Rørgjennomføring for lufting til toalett er ikke tett på fagmessig måte. Konsekvens er usikker tetthet i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Yttertakket bør holdes under oppsikt for å fange opp eventuell negativ utvikling.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det observeres enkelte riss/sprekker på skorsteinen. Forholdet kan gi varierende og dårlig trekk i skorsteinen, og i verste fall spredning av branngasser. Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.

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.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er avsluttet over bakken i kryprommet. Det er ikke kjent om dette er en godkjent løsning for hytteområdet. Avløpsrør vurderes å ha nådd en alder hvor skader vil være påregnelig i tiden som kommer. Avløpsrør fremstår ufagmessig utført med teip i skjøt.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser vedrørende gråvannshåndteringen. Avløpsrør bør holdes under oppsikt.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ingen adkomst til loftet.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon anbefales.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i fritidsboligen.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

Øvrig: Solcelleanlegg

Oppsummering

Solcelleanlegg er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

Anbefalte tiltak

Kontroll av anlegget kan gjennomføres ved behov.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

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

Det er ikke gjennomført service på brannslukningsapparat de siste 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.8.2025

Rapportdato
19.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Dagfinn Follerås**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

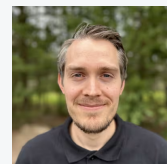
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 07.08.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Magnus Karlstad**
Firma: **E&K Takst AS**
Adresse: **Ole Kjernets veg 18, 2409 Elverum**

Telefon: **40021977**
Epost: **Magnus@ek-takst.no**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, ingeniør og takstingeniør. Over 10 års erfaring innen byggebransjen og takstbransjen, med arbeid som tømrer, prosjektleder og takstingeniør.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hemåsen 46, 2480 Koppang**

Kommunenr: **3423** Gårdsnr: **17** Bruksnr: **7** Festenr: **4**
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1973 - Byggeår er hentet fra PropCloud.no.**
Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig beliggende i Hemåsen 46 i Stor-elvdal kommune.

Fritidsbolig oppført i 1973. Grunnmurspilarer av lettklinkerblokker og naturstein. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med åpent kryprom. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med pappshingel. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass. Enkelte koblede vinduer.

TOMT

Festet naturtomt (1000 m2 iht. PropCloud.no).

PARKERING

Parkering på parkeringslomme langs privat veg.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via privat veg.
Fritidsboligen er ikke tilknyttet vann/avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Fritidsbolig over en etasje bestående av stue, kjøkken, sanitærrom, gang og tre soverom.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Gulvbelegg og heltregulv.
Vegg: Panel.
Himling: Panel.

OPPVARMING

Åpen peis og vedovn i stue.

VENTILASJON

Ventilasjon med naturlig tilluftsventiler i vegg og vinduer.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	55	50	5	0	8
Totalt m²	55	50	5	0	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	50	50	0	Stue, kjøkken, sanitærrom, gang og tre soverom.	
Totalt m²	50	50	0		

Kommentar til arealberegning

Fritidsboligen inneholder en utvendig bod oppmålt til 5 m² BRA-e. Arealene er ikke medregnet i fritidsboligens S-rom.

Det gjøres oppmerksom på at NS3940:2023 i utgangspunktet krever at en boenhet innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) for å kunne klassifiseres som internt bruksareal/BRA-i. Arealet i bruksenhetens hoveddel er likevel vurdert til å være en boenhet (BRA-i) selv om enkelte av hovedfunksjonene ikke er oppfylt (bad er ikke etablert). Det presiseres at vurderingen er en klar skjønnsvurdering, og baseres på tolkninger og observasjoner gjort på befaringsdagen.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Bilde viser terrengfall mot fritidsboligen.

Type grunnmur? Åpen fundamentering/pilarer

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot fritidsboligen. Forholdet øker fuktbelastningen på kryprommet. Vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og drens-systemet, og bør utbedres.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forholdet anbefales utbedret for å redusere vannpåkjenningen på bygningen.

6.2 Grunnmur og fundament



Bilde viser skjevhet i grunnmurssøyle.

Type Fundament/Grunnmur Søyler/pilarer (åpen fundamentering)

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres skjevheter og ufagmessig utførelse av søylefundamenter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fundamenter bør rettes opp, og det bør gjennomføres videre undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand.

6.3 Kryp-kjeller



Bilde viser fuktmåling i kryprom.

Beskrivelse

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller? Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet? Nei

Er det synlig sopp/råteskader? Nei

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

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren? Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Ved stikktakninger i bjelkelaget i kryprom måles et fuktinnhold på 17,6 vektprosent.

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Det registreres spor etter treskadeinsekter i kryprommet. Eksakt type er ikke kjent. Det registreres stedvise fuktmerker på treverk i kryprommet. Ved stikktakninger i bjelkelaget i kryprom måles et fuktinnhold på 17,6 vektprosent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser vedrørende treskadeinsekter. Kryprommet bør holdes under oppsikt for å fange opp eventuell negativ utvikling.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Bilde viser terrasse.

Type Terrasse

Utgang fra stue til nord-vest vendt terrasse på 8 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater belagt med terrassebord.

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 befaringsstidspunktet? Ja

Er balkong / terrassen teknet? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 75 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Terrassen er stedvis værslitt og har behov for overflatebehandling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Overflatebehandling anbefales.

6.5 Vinduer og dører



Bilde viser vindu.

Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelter. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass. Enkelte koblete vinduer. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer er fra 2021 og byggeår.

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

Omramminger er ført for nærme vannbrett med påfølgende fare for fuktoppsug og skader over tid. Vinduer fra byggeår har nådd en høy alder og skader i tiden som kommer er påregnelig. Vinduer fra 2021 er montert på egeninnsats, med den risiko dette innebærer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres klaring mellom vannbrett og omramminger. Vinduer fra byggeår bør holdes under oppsikt.

6.6 Yttervegger



Bilde viser kledning ført ned mot terreng.

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Bygningens ytterkledning/fasade har stedvis slitt overflatebehandling. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for oppfukting og skader over tid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Overflatebehandling anbefales.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-IU
Det er ingen adkomst til loftet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon anbefales.	

6.8 Renner og nedløp



Bilde viser takrenne og taknedløp.

Type	Plast, Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres skader i skjøter på takrenner. Renner og nedløp har nådd en alder hvor skader vil være påregnelig i tiden som kommer. Utførelsen av takrenner og nedløp bærer stedvis preg av ufagmessig utførelse.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av renner og nedløp anbefales.	

6.9 Takkonstruksjon



Bilde viser råteskadet søyle.

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
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?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-3
Takkonstruksjonen viser tegn til skjevheter og svanker. Forholdet kan være tegn på underdimensjoneringer i takkonstruksjonen. Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. God lufting under tekkingen er viktig for å fjerne eventuell fukt og hindre snøsmelting som kan føre til isdannelse. Det registreres omfattende råteskade i bærende søyle til takkonstruksjonen over inngangsparti.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Råteskadet søyle bør skiftes ut for å sikre bærekonstruksjonen.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

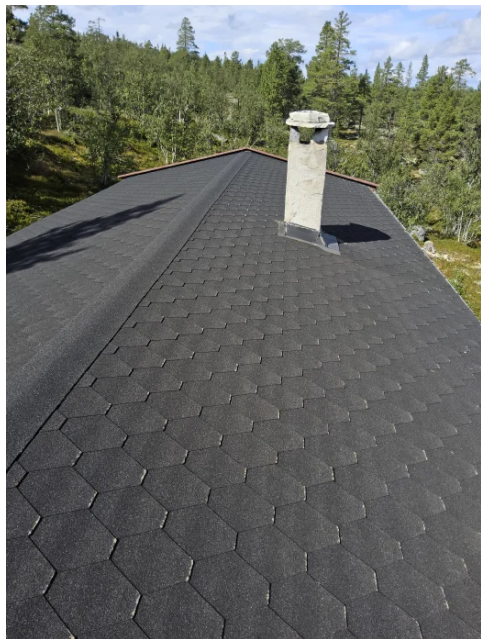
6.10 Taktekking



Bilde viser rift i pappshingel.

Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Yttertaket fremstår som skiftet etter byggeår. Tidspunkt og omfang for arbeidene kan ikke verifiseres.	
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 tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av taktekking	TG-2
Pappshingel har ukjent alder, og anbefalt brukstid kan være passert. Det registreres stedvis manglende vedheft og rift på pappshingel. Det registreres elde på pipebeslag. Rørgjennomføring for lufting til toalett er ikke tett på fagmessig måte. Konsekvens er usikker tetthet i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Yttertaket bør holdes under oppsikt for å fange opp eventuell negativ utvikling.	

6.11 Utstyr på tak



Bilde viser manglende takstige.

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 bør etableres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Bilde viser måling av etasjeskiller.

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 38 mm. Skjevhetene kan settes i sammenheng med fundamenteringen av fritidsboligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Ildsted/Skorstein



Bilde viser vedovn og åpen peis.

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Åpen peis
Åpen peis og vedovn i stue.	
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?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det observeres enkelte riss/sprekker på skorsteinen. Forholdet kan gi varierende og dårlig trekk i skorsteinen, og i verste fall spredning av branngasser. Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.	
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.	



Bilde viser 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

Åpen kjøkkenløsning. Innredningen er fra ukjent årstall. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum. Frittstående gasskjøleskap og gasskomfyr. Gulvflater belagt med heltregulv. Vegg- og himlingsflater i panel.

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
--------------	-------

Oppsummering av avtrekk

TG-3

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader avtrekk

10 000 - 50 000

6.15 Lovlighet



Bilde viser brannslukningsapparat.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
--	----

Det registreres avvik mot fremlagte plantegninger. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

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
--	------------------

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
--	-----

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
---	----

Det er ikke gjennomført service på brannslukningsapparat de siste 10 år.

6.16 Avløpsrør



Bilde viser avløpsrør.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Avløpsrør er avsluttet over bakken i kryprommet. Det er ikke kjent om dette er en godkjent løsning for hytteområdet. Avløpsrør vurderes å ha nådd en alder hvor skader vil være påregnelig i tiden som kommer. Avløpsrør fremstår ufagmessig utført med teip i skjøt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser vedrørende gråvannshåndteringen. Avløpsrør bør holdes under oppsikt.

6.17 Ventilasjon



Bilde viser klaffventil på yttervegg.

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu.	

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.18 Øvrig: Andre rom

Beskrivelse

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Gulvflater av gulvbelegg og heltregulv.

Veggflater av panel.

Himlingsflater av panel.

Oppsummering av øvrig

TG-1

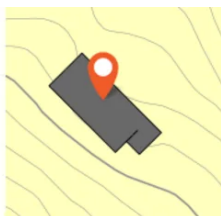
Overflater fremstår med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. Sanitærrom er ikke vurdert som våtrom det det ikke er etablert sluk eller membran. Det er etablert dusjkabinett i rommet uten inspeksjonsmulighet bak/under kabinettet.

6.19 Øvrig: Radon

Radon - aktsomhet

Aktsomhetsgrad

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav
- Usikker



Bilde viser utsnitt av radonkart.

Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

Oppsummering av øvrig

TG-IU

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i fritidsboligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.20 Øvrig: Solcelleanlegg

Beskrivelse

Fritidsboligen har solcelleanlegg med batteri plassert på kjøkken.

Oppsummering av øvrig

TG-IU

Solcelleanlegg er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll av anlegget kan gjennomføres ved behov.

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 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Elektrisk

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