

Valmslia 21

2460 OSEN

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1975

BRA: 65 m²

BRA-i: 61 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

2

TG-2

11

TG-3

8

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, tilleggbygninger (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/33383>

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

Drenering

Oppsummering

Terrenget rundt bygget har fall mot grunnmuren. Forholdet øker fuktbelastningen på grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Forholdet anbefales utbedret for å redusere vannpåkjenningen på bygningen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres skjevheter og ufagmessig utførelse av fundamenter.

Anbefalte tiltak

Utbedring av påviste avvik anbefales, og bør sees i sammenheng med oppretting av etasjeskiller.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Det registreres skjevheter i bjelkelaget som har sammenheng med råteskader i kryprommet. Det registreres råteskader/ svekkelser i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

En utbedring av kryprommet anbefales.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen og konstruksjonen har råteskader med behov for umiddelbare tiltak.

Anbefalte tiltak

Råteskadet trevirke bør skiftes og oppretting bør påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Yttervegger

Oppsummering

Vegger har synlig skjevhet/ helling og det registreres råteskader i kledningen og tømmer. Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.

Anbefalte tiltak

Påviste skader bør utbedres, og det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er krav til stige for adkomst for feier. 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. Det registreres store skjevheter i fritidsboligen. Det er målt i stue og kjøkken hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 90 mm. Skjevhetene bør sees i sammenheng med kryprom og fundamenter.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet og feierluke. Avstand fra pipe til brennbart materiale er mindre enn 10 cm, og derfor med høy sannsynlighet i strid med produktets avstandskrav til brennbart materiale. 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 i tillegg sprekker i pipevanger.

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.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Karmer er værslitte. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Det er ufullstendig beslag over vinduer, noe som medfører fare for fuktinntrengning i konstruksjonen. Vinduer har nådd en alder hvor skader vil være påregnelig.

Anbefalte tiltak

Justering av vinduer, overflatebehandlinger og utskifting av kittfalsler bør påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ingen adkomst til loftet. Basert på symptomer som fuktskjolder på takplater vurderes det at det med høy sannsynlighet vil kunne være fuktskader også på kaldtloftet.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon bør etableres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres skader og høy slitasjegrad på takrenner og nedløp.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

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 isdannelser.

Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Taktekking

Oppsummering

Taktekkingen har nådd en høy alder og det registreres bulker og rust i tekkingen.

Anbefalte tiltak

En utskifting av taktekkingen innen rimelig tid er påregnelig.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det registreres fuktmerker og svelleskade i takplate på kjøkken. Ved bruk av fuktsøker ble det ikke registrert unormale verdier.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge forholdet.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Gråvann føres ned i grunnen. Det er ikke kjent om dette er en godkjent løsning i området. Avløpsrør er uisolerte i krypkjeller, og utsatt for frost.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres videre undersøkelser for å kartlegge lovligheten vedrørende gråvann ledet ned i grunnen. Avløpsrør bør isoleres for å hindre frostskaider.

Vannledninger

Oppsummering

Det er ikke hovedstoppekran i fritidsboligen. Vannpumpe kan benyttes for å stoppe vanntilførsel. Vanntank og vannpumpe er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra installasjonene skulle oppstå.

Anbefalte tiltak

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Elektrisk

Oppsummering

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 forenklede 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 er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres en automatisk vannstopper i tilknytning til varmtvannsberederen.

Øvrig: Andre rom

Oppsummering

Ett rom benyttes som bad uten at det er etablert membran eller sluk. Videre bruk av rommet som bad forutsetter bruk av dusjkabinett og forsiktighet. Selger opplyser at deler av gulv/etasjeskiller på soverom er uisolert. Overflater har nådd en alder og tilstand som tilsier behov for tiltak i fremtiden. Det registreres stedvis fuktskjolder i takplater.

Anbefalte tiltak

Gulv/etasjeskiller bør isoleres ferdig. Dette bør sees i sammenheng med en eventuell utbedring av krypkjeller. Fuktskjolder bør undersøkes nærmere for å kartlegge årsak, før en utbedring iverksettes. Jevnlig ettersyn av overflater anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

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
30.6.2025

Rapportdato
10.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: Johnny Jensen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

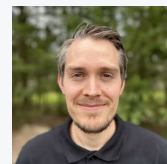
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 26.06.2025.

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: Valmslia 21, 2460 Osen

Kommunenr: 3422 Gårdsnr: 82 Bruksnr: 29 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1975 - Byggeår er hentet fra PropCloud.no.
Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig beliggende i Valmslia 21 i Åmot kommune.

Fritidsbolig oppført i 1975. Åpen fundamentering med lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kryprom. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning og synlig laft. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass og varevinduer.

TOMT

Eiet naturtomt (1 766 m2 iht. PropCloud.no) opparbeidet med gruset innkjørsel og terrasse på terreng.

PARKERING

Biloppstillingsplass på privat tomt.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via privat veg.

Fritidsboligen har privat avløpsledning ut til det fri.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Fritidsbolig over en etasje bestående av stue, kjøkken, entrè, gang og to soverom.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Heltregulv.

Vegg: Malt panel.

Himling: Malt panel og takplater.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panelovner.
Peisovn med glassdør og åpen peis i stue.

VENTILASJON

Ventilasjon med naturlig tilluftsventiler i vegg kombinert med periodevis mekanisk avtrekk på kjøkken.

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. Rombenevnelsen 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	65	61	4	0	28
Totalt m²	65	61	4	0	28

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	61	61	0	Stue, kjøkken, entrè, gang og to soverom.	
Totalt m²	61	61	0		

Fritidsboligen har to utvendige boder oppmålt til 1 m² og 3 m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Bilde viser fall 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? Nei

Oppsummering av drenering

TG-3

Terrenget rundt bygget har fall mot grunnmuren. Forholdet øker fuktbelastningen på grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forholdet anbefales utbedret for å redusere vannpåkjenningen på bygningen.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.2 Grunnmur og fundament



Bilde viser fundamenter.

Type Fundament/Grunnmur Søyler/pilarer (åpen fundamentering)

Boligen har åpen fundamentering med blokker av lettklinkerblokker.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

Det registreres skjevheter og ufagmessig utførelse av fundamenter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av påviste avvik anbefales, og bør sees i sammenheng med oppretting av etasjeskiller.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.3 Kryp kjeller



Bilde viser krypkjeller.

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?	Ja
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
16,2 vektprosent.	
Oppsummering av krypkjeller	TG-3
Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Det registreres skjevheter i bjelkelaget som har sammenheng med råteskader i kryprommet. Det registreres råteskader/ svekkelser i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring av kryprommet anbefales.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.4 Balkong, terrasse, platting



Bilde viser terrasse.

Type	Terrasse
Utgang fra entré til sør og østvendt terrasse på 28 m2. Terrasse i trekonstruksjoner. Terrassen har utebelysning. Gulvflater belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Det registreres skjevheter i konstruksjonen og konstruksjonen har råteskader med behov for umiddelbare tiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Råteskadet trevirke bør skiftes og oppretting bør påregnes.	

6.5 Vinduer og dører



Bilde viser sprukket kittfals.

Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelter. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass og varevinduer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Ja

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

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Karmen er værslitte. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Det er ufullstendig beslag over vinduer, noe som medfører fare for fuktinntrengning i konstruksjonen. Vinduer har nådd en alder hvor skader vil være påregnelig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justering av vinduer, overflatebehandlinger og utskifting av kittfalsen bør påregnes.

6.6 Yttervegger



Bilde viser råteskadet trekledning.

Type fasade Tømmer, Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Ja

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

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Ikke kontrollerbart

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger

TG-3

Vegger har synlig skjevhet/ helling og det registreres råteskader i kledningen og tømmer. Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.



Bilde viser råteskade i bunnstokk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste skader bør utbedres, og det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det er ingen adkomst til loftet. Basert på symptomer som fuktskjolder på takplater vurderes det at det med høy sannsynlighet vil kunne være fuktskader også på kaldtloftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon bør etableres.

6.8 Renner og nedløp



Bilde viser takrenner.

Type

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 og høy slitasjegrad på takrenner og nedløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
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 isdannelser.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.	

6.10 Taktekking



Bilde viser taktekking.

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Taktekkingen har nådd en høy alder og det registreres bulker og rust i tekkingen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av taktekkingen innen rimelig tid er påregnelig.	

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

Det er krav til stige for adkomst for feier. 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. Det registreres store skjevheter i fritidsboligen. Det er målt i stue og kjøkken hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 90 mm. Skjevhetene bør sees i sammenheng med kryprom og fundamenter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.13 Ildsted/Skorstein



Bilde viser åpen peis.



Bilde viser vedovn.

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Åpen peis
Vedovn med glassdør og åpen peis 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 innsisert fra:	Fra bakken
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-3

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet og feierluke. Avstand fra pipe til brennbart materiale er mindre enn 10 cm, og derfor med høy sannsynlighet i strid med produktets avstandskrav til brennbart materiale. 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 i tillegg sprekker i pipevanger.

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.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.14 Kjøkken



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-2
Det registreres fuktmerker og svelleskade i takplate på kjøkken. Ved bruk av fuktsøker ble det ikke registrert unormale verdier.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge forholdet.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.15 Lovlighet



Bilde viser brannslukningsapparat.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
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 uisolerte avløpsrør.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det vurderes at vannrør er etablert etter byggeår, men tidspunkt for dette kan ikke verifiseres.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Gråvann føres ned i grunnen. Det er ikke kjent om dette er en godkjent løsning i området. Avløpsrør er uisolerte i krypkjeller, og utsatt for frost.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres videre undersøkelser for å kartlegge lovligheten vedrørende gråvann ledet ned i grunnen. Avløpsrør bør isoleres for å hindre frostskafer.	

6.17 Vannledninger



Bilde viser vanntank og vannpumpe.

Type anlegg	Plast
Synlige vannrør i plast. Innvendig tank på 60L og vannpumpe plassert i gang.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det vurderes at vannrør er montert etter byggeår, men tidspunkt for dette kan ikke verifiseres.	
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?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Det er ikke hovedstoppekran i fritidsboligen. Vannpumpe kan benyttes for å stoppe vanntilførsel. Vanntank og vannpumpe er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra installasjonene skulle oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.18 Elektrisk



Bilde viser sikringsskap.

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

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?

Ja

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-2

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 forenklede 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 er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.19 Varmtvannsbereder



Bilde viser varmtvannsbereder.

Plassering bereder

Gang

Fundament

Vegghengt

Årstall

Ukjent

Størrelse

Ukjent

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres en automatisk vannstopper i tilknytning til varmtvannsberederen.

6.20 Ventilasjon



Bilde viser klaffventil på yttervegg.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg. Periodevis mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.21 Øvrig: Andre rom



Bilde viser fuktskjold i himling.

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 heltregulv og vegg til veggteppe.
Veggflater av malt panel.
Himlingsflater av malt panel og takplater.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Ett rom benyttes som bad uten at det er etablert membran eller sluk. Videre bruk av rommet som bad forutsetter bruk av dusjkabinett og forsiktighet. Selger opplyser at deler av gulv/etasjeskiller på soverom er uisolert. Overflater har nådd en alder og tilstand som tilsier behov for tiltak i fremtiden. Det registreres stedvise fuktskjolder i takplater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Gulv/etasjeskiller bør isoleres ferdig. Dette bør sees i sammenheng med en eventuell utbedring av krypkjeller. Fuktskjolder bør undersøkes nærmere for å kartlegge årsak, før en utbedring iverksettes. Jevnlige ettersyn av overflater anbefales.

6.22 Øvrig: Radon

Tegnforklaring

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 boligen.

6.23 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant