

Øyingvegen 472 7717 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1976

BRA: 73 m²

BRA-i: 73 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

11

TG-2

5

TG-3

5

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/20343>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Grunnmur og fundament: Pilarer med skader

Oppsummering

Registrert 2 stk pilarer med større skader/sprekker og synlig armeringsjern.

Anbefalte tiltak

Skadet pilarer anbefales skiftet ut.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting: markterrasse mot sør/vest

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Aktuelle markterrasse har en høyde på 63 cm over terreng på høyeste punkt mot nord/vest. Resterende markterrasse ligger under 50 cm fra terreng.

Det er ikke etablert rekkverk.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres iht. krav der høyden er over 50 cm for og lukke avviket.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Balkong, terrasse, platting: Balkong mot nord

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,
Det registreres skjevheter i søyler og fundament.

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Det er ett enkelt rekkverk mot vest med store åpninger, det er ikke etablert rekkverk på resterende balkong.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Det er ikke montert snøfangere på taket med tanke på at snø ikke skal bli liggende opp på taket i snørike steder for å beskytte bygningens takkonstruksjon.

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Bemerket at tak er noe uttrekt over hovedytterdør slik at det er mulig og komme inn uten fare for snørå.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres skjevhet på kjøkken/stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 35 mm, der laveste punkt er mot nord/vest og høyeste punkt er ved nord/øst.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Dette er ikke uvanlig på fjellhytter og ingen registrerte forhold som tyder på svekket konstruksjon.

Anbefalte tiltak

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

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

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament: Eldre pilarer med eldre eternitt forskaling

Oppsummering

Noen pilarer under har antydning til avvik på posisjon.

Noen pilarer fra byggeåret har forskaling av eternitt.

Anbefalte tiltak

Anbefaler og holde pilarer under oppsikt.

Forskaling på pilarer som har eldre eternitt av denne alder inneholder asbest.

Så lenge dette ligger uberørt frigjøres ikke asbestfiber, bearbeiding/riving er underlagt strenge forskriftskrav.

Krypkjeller: Åpent under stubbloft konstruksjon

Oppsummering

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

Synlig fuktig myrholdig jord.

Det registreres fall på terreng inn mot pilarer og kryprom slik at fuktbelastningen på kryprom forekommer i perioder med mye nedbør.

Det er godt luftet kryprom der alle sider er åpne samt over 1 meter høyde fra terreng til stubbloft på deler av bygning mot nord.

Anbefalte tiltak

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Balkong, terrasse, platting: markterasse mot øst

Oppsummering

Overflater og terrassebord har symptom på vær og bruksslitasje som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører: eldre kobla vindu og innerdører

Oppsummering

Karmer er værslitte.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Innerdører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning samt kledning mot nord/øst er satt ned til terreng. Dette har medført stedvis redusert lufting.

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

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Fritidsboligen 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.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.7.2024

Rapportdato
17.7.2024

Hjemmelshavere

Navn: Strinde Og Bøle Almenning 1 / 1 HJEMMELSHAVER

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Representant v/befaring: Monika Flatås Borgan og Tor Borgan, Rølivegen 8, 7711 STEINKJER GJELDER FESTE

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Vidar Nordgård

Telefon: 46978350

Firma: Norconsult

Epost: vidar.nordgard@norconsult.com

Adresse: Kongensgate 27, 7713 Steinkjer

Norconsult 



Om bygnings sakkyndig:

Rådgivende Takstingeniør MNT

Egne premisser:

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.

Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2.

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: Øyingvegen 472, 7717 Steinkjer

Kommunenr: 5006

Gårdsnr: 483

Bruksnr: 1

Festenr: 132

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1976 - Ca byggeår

Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Hytte beliggende ved vesterbotn like vest for Øyingen. Ca. 36 km fra Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc. Ca 900 m gange fra parkeringsplass ved Svarttjønnin, delvis gange langs grus-sti. Fritidsboligen er oppsatt på en punktfestet tomt. Hovedinngang mot øst, utvendig adkomst til bod mot vest. Bomveg fra riksveg, parkering på felles parkeringsplass. Bygningen har ikke innlagt vann og avløp.

Fritidsbolig oppført i en etasje. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak teknet med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med kobla-vindu og vinduer med 2-lags glass.

Frittstående uthus/anneks som står med deler av bygning litt utenfor punktfeste.

Deleier i ett naust som ligger ca 310 meter i luftlinje fra fritidsboligen mor sør. Naust er eid sammen med annen hyttenabo.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1990	Påbygg	Nei
2018/19	Påbygg mot nord/vest. Noe ombygging av takkonstruksjon. Nytt yttertak inkl undertak og lekter. Nye takrenner og belag på pipe. Ny kledning gavlvegger. Noen nye vinduer.	Ja
2020	Ny markterrasse mot sør/vest.	Nei
2010-2020	Skiftet ut enkelte pilarer i en periode på flere år.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	73	73	0	0	59
Frittstående uthus/anneks	15	0	15	0	4
Halvpart av naust	2	0	2	0	0
Totalt m²	90	73	17	0	63

Bygning: Fritidsbolig

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	Gang, toalettrom, kjøkken/stue, 3 soverom og arbeidsrom.	
Totalt m²	73	73	0		

Bygning: Frittstående uthus/anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	15	0	15	0	4
Totalt m²	15	0	15	0	4

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	15	7	8	Soverom	Lager rom
Totalt m²	15	7	8		

Bygning: Halvpart av naust

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	2	0	2	0	0
Totalt m²	2	0	2	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	9	2	7
Totalt m²	9	2	7

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	2	0	2		Båt plass
Totalt m²	2	0	2		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på naust 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).

Bemerk at selger deler naust med en annen hyttenabo, det tilsier at kun del av naustet er beregnet i arealmåling.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer
Ingen form for drenering, åpent areal med naturlig avrenning fra terreng under fritidsboligen.	
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-1
Det er fall inn mot pilarer fra sør. God avrenning mot nord. Takkvann fra sør er ført bort fra bygningen. Takkvann mot nord er avsluttet over terreng, der terreng dreneres bort fra bygning.	
Viktig att takvann kontrolleres jevnlig slik at det ledes bort for bygning.	

6.2 Grunnmur og fundament: Eldre pilarer med eldre eternitt forskaling

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Byggegrunn er opplyst å være i all hovedsak fjell. De fleste støpte pilarer er synlig satt rett på fjell, men det er ikke tilkomst for kontroll av alle pilarer.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Noen pilarer under har antydning til avvik på posisjon. Noen pilarer fra byggeåret har forskaling av eternitt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler og holde pilarer under oppsikt. Forskaling på pilarer som har eldre eternitt av denne alder inneholder asbest. Så lenge dette ligger uberørt frigjøres ikke asbestfiber, bearbeiding/riving er underlagt strenge forskriftskrav.	

6.3 Grunnmur og fundament: Pilarer med skader

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-3
Registrert 2 stk pilarer med større skader/sprekker og synlig armeringsjern.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skadet pilarer anbefales skiftet ut.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.4 Grunnmur og fundament: Pilarer oppgradert i perioden 2010 - 2020

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Nyere pilarer som er fastmontert ned i fjell ifølge selger. Pilarer er jevnlig oppgradert i perioden 2010 - 2020.	

6.5 Kryp Kjeller: Åpent under stubbloft konstruksjon

Beskrivelse	
Det er en kryprom under hele fritidsboligen med åpning på alle sider. Deler av kryprom har noe begrenset tilgang pga lav høyde mellom terreng og stubbloft.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Ved stikktakninger i flere steder i bjelkelaget i kryprom måles et fuktinnhold på 15% vektprosent. Målingen viser et akseptabelt fuktinnhold uten risiko for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.	

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.
Synlig fuktig myrholdig jord.

Det registreres fall på terreng inn mot pilarer og kryprom slik at fuktbelastningen på kryprom forekommer i perioder med mye nedbør.
Det er godt luftet kryprom der alle sider er åpne samt over 1 meter høyde fra terreng til stubbloft på deler av bygning mot nord.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

6.6 Balkong, terrasse, platting: markterrasse mot sør/vest

Type	Balkong
<p>Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.</p> <p>Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke. Markterrasse er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Montert ny markterrasse i 2020	
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

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Aktuelle markterrasse har en høyde på 63 cm over terreng på høyeste punkt mot nord/vest. Resterende markterrasse ligger under 50 cm fra terreng.

Det er ikke etablert rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk må monteres iht. krav der høyden er over 50 cm for og lukke avviket.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.7 Balkong, terrasse, platting: Balkong mot nord

Type	Balkong
<p>Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.</p> <p>Det er etablert en balkong i impregnert trevirke. Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong er trolig bygget i 1990.	
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?	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-3	
<p>Det registreres skjevheter i konstruksjonen, Det registreres skjevheter i søyler og fundament.</p> <p>Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.</p> <p>Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Det er ett enkelt rekkverk mot vest med store åpninger, det er ikke etablert rekkverk på resterende balkong.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.8 Balkong, terrasse, platting: markterrasse mot øst

Type	Terrasse
<p>Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.</p> <p>Det er etablert en balkong i impregnert trevirke. Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.</p>	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong er trolig bygget i 1990.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
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-2
Overflater og terrassebord har symptom på vær og bruksslitasje som tilsier behov for tiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling må påregnes.	

6.9 Vinduer og dører: Fabrikkmalt vinduer og ytterdører

Beskrivelse	
<p>Fabrikkmalt vinduer med 2-lags glass. Fabrikkmalt trevinduer med koblet glass. Hovedytterdør i malt utførelse med integrert vindu. Biingangsdør mot øst i malt utførelse.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu og dører er oppgradert i perioden 2010 - 2020.	
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 registreres ikke noe avvik eller skader på vinduer og dører på befaringdagen utenom normalt vedlikehold.	

6.10 Vinduer og dører: eldre kobla vindu og innerdører

Beskrivelse	
Trevinduer med koblet glass. Innvendig 3 speils heltredører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og innerdører er trolig fra 1990.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmmer, 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
Karmmer er værslitte. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Innerdører tar i karm/terskel og har behov for justering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.	

6.11 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning på gavler og påbygg mot nord/vest er skiftet i 2018/19.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning samt kledning mot nord/øst er satt ned til terreng. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.12 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
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?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-1	
<p>Konstruksjonen er ombygget og forsterket i 2018. Tiltent luftespalte ved raft mot vest er redusert. Konstruksjonene er godt luftet mot øst, vest og sør. Ut fra registrerte forhold er konstruksjonen tilstrekkelig luftet. Anbefaler og holde konstruksjon under oppsikt ved kalde perioder på vinteren for å se etter eventuelle istapper.</p> <p>Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.</p>	

6.13 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp er skiftet i 2018.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-1	
<p>Det er ikke registrert avvik eller skader på takrenner på befaringsdagen. Bemerket at det var tørt i takrenne på befaringsdagen, slik at eventuelle drypplekkasjer ble ikke kontrollert.</p>	

6.14 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-1
Det er ikke etablert noen luftespalter på raft mot vest. Foruten kommenterte forhold er der ikke registrert noen avvik eller skader.	

6.15 Takteking

Type teking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking, lekter, undertak og konstruksjon er oppgradert i 2018	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-1
Det er ikke registrert noe avvik eller skader på takteking og beslag.	

6.16 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak**TG-3**

Det er etablert en takteking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Det er ikke montert snøfangere på taket med tanke på at snø ikke skal bli liggende opp på taket i snørike steder for å beskytte bygningens takkonstruksjon.

Det er krav til stige for adkomst for feier.
Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Bemerk at tak er noe uttrekt over hovedytterdør slik at det er mulig og komme inn uten fare for snøras.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.17 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**

Det registreres skjevhet på kjøkken/stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 35 mm, der laveste punkt er mot nord/vest og høyeste punkt er ved nord/øst. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Dette er ikke uvanlig på fjellhytter og ingen registrerte forhold som tyder på svekket konstruksjon.

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

Utbedringskostnader**Ingen umiddelbar kostnad**

6.18 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
-----------	---------

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Vedovn
--------------	--------

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
--	-----

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

6.19 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med normal bruksslitasje ut fra alder. Det er ikke innlagt vann eller avløpssystem som reduserer fare for fuktskader.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Kullfiltervifte som er tilkoblet batteri.	
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen da det ikke er innlagt strøm i fritidsboligen. Kullfiltervifte fungerer som tiltenkt.	

6.20 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremvist noen tegninger.	
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 er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Fritidsboligen 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 brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

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

6.21 Ventilasjon

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Ventilasjon fungerer som tiltenkt ut fra bygningens konstruksjon og tetthet.

6.22 Øvrig: Uthus/anneks

Beskrivelse

Frittliggende uthus/anneks oppført i en etasje. Bygningen har åpen fundamentering på pilerer. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Ytterdør er en plassbygget labank-dør. Ett stk kobla-vindu.

Bygningen er innredet med ett anneks som er kledd med lakkert tregulv, panel på vegger og tak samt enkelt isolert. Resterende er lager rom.

Utvendig kledning er noe værslitt, mye vann står rundt pilerer mot sør.
Noe oppgradering må påregnes samt drenering av overflatevann.

6.23 Øvrig: Halvpart av naust

Beskrivelse

Frittliggende naust, gruslagt gulv der tresvill er lagt på oppmurt naturstein, vegger av bindingsverk kledd med stående låvekledning. Saltakkonstruksjon der tak er kledd med metallplater. Plassbygget to-fløyet labankport.

Halvdel som tilhører fritidsbolig med nedsenket himling for opplagrings mulighet.

Noe rust på utvendig metallplater. Noe oppgradering anbefales.

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Elektrisk

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant