

Ruskåsvegen 45 2340 LØTEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1964

BRA: 107 m²

BRA-i: 104 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

6

TG-2

13

TG-3

2

TG-IU

6

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/28861>

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

Krypkjeller

Oppsummering

Krypkjellere og kryprom er i hovedsak ikke tilgjengelig for inspeksjon. De delene av krypkjeller som var inspiserbare bar preg av å være utsatt for et fuktig klima. Det ble registrert manglende bruk av fuktsperre på grunnen og det ble ikke registrert utvendig fuktsperre på grunnmuren. Det ble foretatt fuktmåling (piggmåling) noe som viste forhøyede fuktverdier (23,4 vektprosent).

Anbefalte tiltak

Det bør etableres utvendig drenering rundt krypkjellere, samt etableres fuktsperre på grunnen. Jevnlig ettersyn av krypkjellere og kryprom anbefales.

Basert på påviste avvik på inspiserbar krypkjeller kan det ikke utelukkes at andre kryprom også har liknende avvik.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres bevegelser i klemring, noe som kan medføre at vann trenger inn under membran og forårsaker skade i omkringliggende konstruksjoner.

Det er ikke benyttet membran i hele våtsonen. Forholdet kan medføre skade på overflater og konstruksjoner.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør gjennomføres videre undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand vedrørende sluk. Det anbefales å etablere dusjkabinett for å redusere fritt vann på overflater.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Kontroll av grunnmuren og pilarer er i hovedsak ikke foretatt pga. snø og bygningsdeler som er plassert mot muren.

På de deler av grunnmur som var inspiserbare ble det registrert riss/sprekk i grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Forholdet er med høy sannsynlighet oppstått for lenge siden. Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Vinduer og dører

Oppsummering

Utførelsen bærer ikke preg av god håndverksmessig utførelse, med den risiko dette innebærer. Vannbrettbeslag er ikke tilstrekkelig tett mot vindu.

Anbefalte tiltak

Det bør sikres korrekt utførelse av vannbrettbeslag.

Yttervegger

Oppsummering

Det er ikke montert musesperre bak trekledning. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen.

Yttervegger er utført på egeninnsats med den risiko dette innebærer. Det registreres stedvis ufagmessig utførelse.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres musesperre. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner og enkelte nedløp mangler utkast.

Anbefalte tiltak

Utbedring av nedbøy i takrenner anbefales. Utkast bør etableres.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres skjevhet på soverom, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 16 mm.

Anbefalte tiltak

Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

Trapp

Oppsummering

Trappen er bratt og mangler rekkverk. Det er i tillegg åpninger i trappen på over 10 cm.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Vannledninger

Oppsummering

Koblinger for rør-i-rør system er plassert i rom uten sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader hvis lekkasje fra rør-i-rør systemet skulle oppstå. Tiltak bør iverksettes.

Anbefalte tiltak

Automatisk vannstopper med fuktsensor på gulv ved åpen rørfordeling bør etableres.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes, alternativt så bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

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

Automatisk vannstopper med fuktsensor på gulv ved varmtvannsbereder bør etableres.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Vindu er plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og omliggende veggkonstruksjon.

Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

Badet er utført på egeninnsats med den risiko dette innebærer.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutsifting.

Øvrig: Andre rom

Oppsummering

Innvendige overflater er utført på egeninnsats. Dette har medført stedvis ufagmessig utførelse på overflater. Det ble også registrert stedvise gliper i heltregulv. Forholdet er av estetisk karakter, og det er ikke nødvendig med tiltak.

Øvrig: Stikkledninger og tanker

Oppsummering

Selger opplyser om at løsning vedrørende vanntank og vannpumpe ikke er i henhold til krav satt av Løten kommune. Det gjøres oppmerksom om at det i ytterste konsekvens kan komme pålegg om fjerning av anlegget.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av fagperson anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering

Oppsummering

Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Drenering og tomteforhold bør kontrolleres når forholdene ligger til rette.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ingen adkomst til loftet.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon bør etableres.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

Taktekking

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak

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

Utstyr på tak

Oppsummering

Utstyr på tak er ikke tilgjengelig grunnet snø.

Anbefalte tiltak

Utstyr på tak bør kontrolleres når forholdene ligger til rette.

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 ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

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

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vindu på soverom (i åpen stilling) har ikke de minimumsmål som gjør at vinduet kan godkjennes som rømningsvindu.

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det mangler brannslukningsapparat med tilstrekkelig størrelse.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.3.2025

Rapportdato
26.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Lise Marie Hageberg
Navn: Thomas Hestvik

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Ja

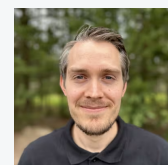
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 22.03.2025.

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: Ruskåsvegen 45, 2340 Løten

Kommunenr:	3412	Gårdsnr:	273	Bruksnr:	220	Festenr:	582
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1964						
Boligtype:	Fritidsbolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig beliggende i Ruskåsvegen 45 i Løten kommune.

Fritidsbolig oppført i 1964. Grunnmur av lettklinkerblokker. Deler er fundamentert på betongpilarer på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med krypkjellere. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med asfaltapp. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

TOMT

Festet naturtomt.

VEI/VANN/AVLØP

Boligen har privat stikkledning tilknyttet nedgravd vanntank og privat septiktank.
Adkomst til eiendommen via privat veg.

PARKERING

Parkering på felles tomt.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Fritidsbolig over en etasje bestående av stue, spisestue, kjøkken, bad, gang, teknisk rom og to soverom.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Laminat, heltregulv, fliser og vegg til veggteppe.
Vegg: Malt panel.
Himling: Malt panel og fliser.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med varmekabel på bad og ved inngang i stue.

Varmepumpe (luft-til-luft) i spisestue/kjøkken.

Peisovn med glassdør i stue. Lukket peisovn i spisestue.

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg og vinduer.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2014 til 2015	Fritidsboligen har totalrenovert overflater innvendig og utvendig.	Nei
2014	To 3000 liters tanker med vann. Egen pumpe som frakter vann fra tank til fritidsboligen. 6 m3 tank til kloakk.	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 boenhetsens 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	107	104	3	0	0
Totalt m²	107	104	3	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	144	107	37
Totalt m²	144	107	37

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	104	100	4	Stue, spisestue, kjøkken, gang og to soverom.	Teknisk rom.
Totalt m²	104	100	4		

Kommentar til arealberegning

En utvendig bod er oppmålt til 3 m2 BRA-e.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Bilde viser snødekt tomt.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering

TG-IU

Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drenering og tomteforhold bør kontrolleres når forholdene ligger til rette.

6.2 Grunnmur og fundament



Bilde viser riss/sprekk i grunnmur.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Kontroll av grunnmuren og pilarer er i hovedsak ikke foretatt pga. snø og bygningsdeler som er plassert mot muren.

På de deler av grunnmur som var inspiserbare ble det registrert riss/sprekk i grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forholdet er med høy sannsynlighet oppstått for lenge siden. Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Kryp kjeller



Bilde viser fuktmåling i krypkjeller.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller

TG-3

Krypkjellere og kryprom er i hovedsak ikke tilgjengelig for inspeksjon. De delene av krypkjeller som var inspiserbare bar preg av å være utsatt for et fuktig klima. Det ble registrert manglende bruk av fuktsperre på grunnen og det ble ikke registrert utvendig fuktsperre på grunnmuren. Det ble foretatt fuktmåling (piggmåling) noe som viste forhøyede fuktverdier (23,4 vektprosent).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres utvendig drenering rundt krypkjellere, samt etableres fuktsperre på grunnen. Jevnlig ettersyn av krypkjellere og kryprom anbefales.

Basert på påviste avvik på inspiserbar krypkjeller kan det ikke utelukkes at andre kryprom også har liknende avvik.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.4 Vinduer og dører



Bilde viser ufagmessig utførelse av vannbrettbeslag.

Beskrivelse

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer er datostemplet fra 2004, 2009 og 2013.

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

Utførelsen bærer ikke preg av god håndverksmessig utførelse, med den risiko dette innebærer. Vannbrettbeslag er ikke tilstrekkelig tett mot vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør sikres korrekt utførelse av vannbrettbeslag.

6.5 Yttervegger



Bilde viser yttervegg.

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utvendig kledning ble skiftet i 2014/2015.	
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?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	
Det er ikke montert musesperre bak trekledning. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen. Yttervegger er utført på egeninnsats med den risiko dette innebærer. Det registreres stedvis ufagmessig utførelse.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør etableres musesperre. Tiltak kan iverksettes ved behov.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

6.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner og nedløp i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner og enkelte nedløp mangler utkast.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av nedbøy i takrenner anbefales. Utkast bør etableres.

6.8 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-IU

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.9 Taktekking

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av taktekking

TG-IU

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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



Bilde viser snødekt tak.

6.10 Utstyr på tak



Bilde viser snødekt tak.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av utstyr på tak

TG-IU

Utstyr på tak er ikke tilgjengelig grunnet snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utstyr på tak bør kontrolleres når forholdene ligger til rette.

6.11 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-2

Det registreres skjevhet på soverom, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 16 mm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

6.12 Ildsted/Skorstein



Bilde viser vedovn i spisestue.



Bilde viser vedovn i stue.

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn med glassdør i stue. Lukket vedovn i spisestue.	
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	

6.13 Kjøkken



Bilde viser røropplegg under oppvaskkum.



Bilde viser kjøkkenventilator.

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. Ikea kjøkkeninnredning. Innredningen er fra 2014/2015. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Vannrør av rør i rørsystem. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med heltregulv. Vegg- og himlingsflater i malt panel. Glassplate montert bak platetopp.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.14 Lovlighet



Bilde viser brannslukningsapparat.

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

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.

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. 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? Ja

Vindu på soverom (i åpen stilling) har ikke de minimumsmål som gjør at vinduet kan godkjennes som rømningsvindu.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Ja

Det mangler brannslukningsapparat med tilstrekkelig størrelse.

6.15 Trapp



Bilde viser trapp.

Beskrivelse

Enkelte åpen tretrapp fra 1.etasje til hems/loft.

Er det manglende rekkverk? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av trapp

TG-2

Trappen er bratt og mangler rekkverk. Det er i tillegg åpninger i trappen på over 10 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

6.16 Avløpsrør



Bilde viser avløpsrør fra toalett.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør ble oppgradert i perioden 2014 til 2015.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
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-1	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivarettatt på annen måte.	

6.17 Vannledninger



Bilde viser åpen rørfordeling.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør ble skiftet i perioden 2014 til 2015.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
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?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger TG-2	
Koblinger for rør-i-rør system er plassert i rom uten sluk eller annen sikring mot fuktskader (f.eks automatisk vannstopper). Konsekvens kan være at det kan oppstå fuktskader hvis lekkasje fra rør-i-rør systemet skulle oppstå. Tiltak bør iverksettes.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Automatisk vannstopper med fuktsensor på gulv ved åpen rørfordeling bør etableres.

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?	Ja
El-anlegget ble oppgradert i perioden 2014 til 2015.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes, alternativt så bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.19 Varmtvannsbereder



Bilde viser varmtvannsbereder.

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Vegghengt

Årstall

2006

Størrelse

116 L

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

Automatisk vannstopper med fuktsensor på gulv ved varmtvannsbereder bør etableres.

6.20 Ventilasjon



Bilde viser luftespalte i vindu.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu. Tidvis mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1



Bilde viser deler av bad.



Bilde viser fuktmåling mot bad på teknisk rom.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv med gulvvarme. Veggflater med fliser og malt panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble etablert i perioden 2014 til 2015.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	
Vindu er plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og omliggende veggkonstruksjon. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Badet er utført på egeninnsats med den risiko dette innebærer.	
Anbefalte tiltak overflater	
Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.	

TG-2

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja



Bilde viser avtrekksvifte på bad.

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3
Det registreres bevegelser i klemring, noe som kan medføre at vann trenger inn under membran og forårsaker skade i omkringliggende konstruksjoner. Det er ikke benyttet membran i hele våtsonen. Forholdet kan medføre skade på overflater og konstruksjoner.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det bør gjennomføres videre undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand vedrørende sluk. Det anbefales å etablere dusjkabinett for å redusere fritt vann på overflater.	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	10 000 - 50 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Gulvstående servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil over servant. Dusjvegg mot servant. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er utført fuktmåling i vegg på teknisk rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.22 Øvrig: Andre rom

Beskrivelse

Gulvflater av Laminat, heltre gulv og vegg til vegg teppe. Veggflater av malt panel. Himlingsflater av malt panel.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Innvendige overflater er utført på egeninnsats. Dette har medført stedvis ufagmessig utførelse på overflater. Det ble også registrert stedvise gliper i heltregulv. Forholdet er av estetisk karakter, og det er ikke nødvendig med tiltak.

6.23 Øvrig: Stikkledninger og tanker

Beskrivelse

Boligen har privat stikkledning tilknyttet nedgravd vanntank (6000L) og privat septiktank (6 m³). Vannpumpe i tilknytning til vanntank er plassert på teknisk rom.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Selger opplyser om at løsning vedrørende vanntank og vannpumpe ikke er i henhold til krav satt av Løten kommune. Det gjøres oppmerksom om at det i ytterste konsekvens kan komme pålegg om fjerning av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av fagperson anbefales.



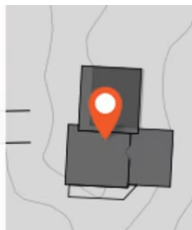
Bilde viser vannpumpe.

6.24 Øvrig: Radon

Radon - aktsomhet

Aktsomhetsgrad

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav
- Usikker



Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med usikker aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

Bilde viser utsnitt av radonkart.

Oppsummering av øvrig

TG-IU

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant