

Kjøllevveien 8 2450 RENA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1978

BRA: 72 m²

BRA-i: 63 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

12

TG-3

5

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, 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/revirenten 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/30798>

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

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Lecapilarer ved opprinnelig bygning med synlige skjevheter. Sprekker kan tyde på ustabil/sviktende grunn.

Fundamentering bærer preg av å ha vært i bevegelse, og den er blitt klosset opp og justert med treklosser.

Skjevheter i bjelkelaget settes i sammenheng med sviktende fundamenter.

Fundamenter er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Anbefalte tiltak

Etterjusteringer av punktfundamenter må påregnes.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Krypkjeller

Oppsummering

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

Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren er delvis løsnet.

Det registreres åpninger i stubbloft, isolasjon fritt eksponert.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å legge plast på bakken i krypkjelleren for å hindre fordamping fra bakken.

Bakken ryddes for alt trevirke, byggematerialer, isolasjonsmatter, papir, løv, kvist og alt det kan vokse mugg på.

Utbedring og tetting av stubbloft må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på over 40mm, i tillegg til lokale skjevheter. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på over 30mm. Det registreres glipper mellom gulv.

Årsaken settes i sammenheng med siiktende fundamentering.

Stubbloft med utettheter, tegn etter aktivitet fra mus i deler av stubbeloft.

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Anbefalte tiltak

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

Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til skjevheter. Justering av fundament må påregnes.

Utbedring av utettheter i stubbloft må påregnes.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp: Utvendig trapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Kostnader kan overstige kostnadsestimat, dette avhenger av valgt løsning.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Fundamenter er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Terrasse med noe vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Dørblad og karm mangler ved innvendig bod og et soverom.

Det registreres slitte/harde tettelist som pga dette tetter dårlig. Enkelte vridere med noe slark.

Det registreres fuktskjolder rundt ytterdør, det ble ikke målt høye verdier. Ytterdør tetter ikke mot karm.

Det er ufullstendig beslag under inngangsdør. Terskellist mangler ved ytterdør til bod.

Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

Anbefalte tiltak

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer/dører, mistet noe tettefunksjon.

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

Etablering av beslag ved ytterdører må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Vegger har synlig skjevhet/ helling.

Det registreres blærer og flassing i overflatebehandling/malingen. Skyldes trolig tidligere behandling med linolje. Noe varierende utførelse av malebehandling ved endevend.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Stedvis manglende klosser/lusinger.

Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales.

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Tilbygg med takstoler og flate himlinger. Det er ingen adkomst til loftet.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Jevnlig rengjøring av takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning.

Anbefalte tiltak

Utbedring av nedløpsrør med skader og justering av takrenner må påregnes.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten ved pipe. Det registreres skjevheter ved takkonstruksjonen.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Tette raftekasser. Ingen innlufting ved raft.

Kaldtloft uten adkomst og manglende lufting.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter og svikt ved pipe.

Taktekking

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det registreres buler i papptekking.

Det er observert rustdannelse på beslag. Eldre takgjennomføring som ikke er i bruk anbefales fjernet.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Mose på tak anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er rust i beslag rundt pipa. Det registreres boom under enkelte fliser på pipe. Mindre riss registreres på pipe over tak.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Anbefalte tiltak

Det registreres rust på beslag, kort gjenværende brukstid på beslag. Utbedring av beslag over tak anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Toalettrom: Sanitærrom

Oppsummering

Gulv med beleg. Vegger og himling med trepanel. Oppvarming med panelovn. Innvendig forbrenningstoalett av nyere dato. Etablert baderomsinnredning, rund vask med 1-greps blandebatteri. Montert dusjkabinett. Vanntilførsel fra 100 L tank på teknisk rom. Ikke sluk i gulv, avløp ført direkte til terreng. Ventilasjon via ventil i yttervegg. Ikke etablert tilluft.

Anbefalte tiltak

Mekanisk avtrekk med tilluft ved spalte under dørblad anbefales etabler.

Rommet må brukes med forsiktighet og overflater bør holdes under oppsyn.

Ventilasjon

Oppsummering

Det mangler ventilasjon på ett soverom ved tilbygg.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Det registreres en god del slitasje og sprekker i gulv.

Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje iht. alder.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling av gulv må påregnes.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering

Oppsummering

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning. Byggegrep uten etablert drenering.

Lovlighet

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

Himlingshøyder på soverom i tilbygg målt 1,97 meter. Ett soverom uten dør og romvolum under 15m³.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.5.2025

Rapportdato
8.5.2025

Hjemmelshavere

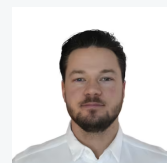
Navn: **Mette Karin Vasaasen**
Navn: **Øystein Vasaasen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Vegard Syversrud** Telefon: **41544653**
Firma: **Syversrud Takst AS** Epost: **Vegard@syversrudtakst.no**
Adresse: **Forstmester mejdells veg 32A,
2407 Elverum**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet elektriker og takstmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

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: **Kjølleveien 8, 2450 Rena**

Kommunenr:	3422	Gårdsnr:	15	Bruksnr:	42	Festenr:	11
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1978						
Boligtype:	Fritidsbolig						

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Fritidsbolig oppført med 1.etasje og kryperom. Byggeår 1978, tilbygg fra 2003. Opprinnelig bygning fundamentert på Lecapunkter. Tilbygg med støpte søiler og Lecavanger. Gulv med trebjelkelag og stubbeloftkonstruksjon over krypkjeller. Yttervegger i bindingsverk, utvendig med stående kledningsbord. Vinduer med koblet glass og isolerglass. Ytterdører i malt heltre. Saltakkonstruksjon tekket med shingel. Deler av hytta med innvendige skråhimlinger og synlige tømmeråser. Tilbygg med kaldtloft. Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TOMT

Festet tomt, ingen fremlagte opplysninger om festeavgift, bortfester eller festetid. Fritidseiendom med beliggenhet i etablert hytteområde ved Skramstadsætra i Åmot Kommune. Tomteareal rundt fritidsboligen med stedbunden vegetasjon. Noe begrenset utsyn. Skjermet beliggenhet, normale solforhold. Adkomst via hytteområdets grusede private veinett. Biloppstillingsplass for kjøretøy ved hyttetunet. Felles vannpost for hytteområdet. Avløp fra vaskekum på kjøkken, dusjkabinett og servant på toalettrom ført direkte til terreng.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Panelovn på bad og teknisk rom.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk.

Betraktningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. - Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Asfalt takbelegg/folie en forventet tid for fjerne begroing på: Kort/middels/lang - 5/10/15 år.
- Asfalt takbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavl m.m. en forventet tid for utskiftning på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år.

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappearmaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	- Lagt våtromsplater (fra Byggmax) og våtromsbelegg i vinyl (fra Teppe-Abo) på bad og i teknisk rom. - Satt inn komplett vannsystem (Maxi) fra Hyttetorget med 100 L beholder, 50 L v.v.bereder, pumpe og trykktank. - Montert kobberør for distribusjon av vann til kjøkken og bad. - Montert nye (laminerte) benkeplater på kjøkken. - Satt inn ny kjøkkenvask med skyllekum fra Megafis, samt ettgrep blandebatteri. Satt inn nye avløpsrør med (HepVO) tørr-vannlås. - Montert nytt komplett (Aurora) dusjkabinett fra Gausdal Landhandleri. - Montert ny benk med servant og ettgrep blandebatteri. Satt inn nye avløpsrør med (HepVO) tørr-vannlås. - Satt inn nytt (Cindarella) forbrenningstoalett fra Hyttetorget, inkludert nytt lufterør ute på vegg. Tettet gammelt hull for lufterør (fra gammel muldo) utvending, med fuktsikring og asfaltmasse. - Gjennomført kontroll av el.anlegg. Utført bytte til godkjent utendørs kabling mellom bad og gang. Etablert 3 nye 16A kurser inkl. kabling i trekkerør fra sikringsskap, samt satt inn 4 ekstra doble stikk innendørs. Samsvarserklæring foreligger - arbeidet er utført av elektriker Vidar Martinsen hos Elektro Installasjon AS - Satt inn ny (Aduro 9.5) peisovn fra Coop Obs Bygg. Flyttet plassering av mottak røykrør på pipe inkludert inspeksjon, isolering og tetting av gammelt inntak. Arbeidet er utført av murmester Stein Kristiansen hos Rena Hytteservice AS. Lagt på ny gulvplate i stål under peisovnen. - Beising av hele hytta innvendig - tak og vegger - Malt kjøkkeninnredningen (i Dempet Sort).	Nei
2023	- Beising av hele hytta utvendig inkl. verandagulv.	Nei
2003	Tilbygget hytte.	Ja
2024	- Montert Isola møneluftere på hyttetaket, med insektnetting i glassfiber under. Boret inn luftehull under takskjegg på hver side mot gavli i øst. 3x6 hull, samt montert på ventilrister med insektnetting. - Montert ny utendørs trapp med rekkverk, ved gavli i vest.	Nei
2024	- Satt inn ny sotluke i pipe. Arbeidet er utført av murmester Stein Kristiansen hos Rena Hytteservice AS.	Ja

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 byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	72	63	9	0	31
Totalt m²	72	63	9	0	31

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	72	61	11	Stue, kjøkken, 3 soverom, entre, gang og toalettrom.	Bod med utvendig adkomst og innvendig bod.
Totalt m²	72	61	11		

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering

TG-IU

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning. Byggegrøp uten etablert drenering.

6.2 Grunnmur og fundament



Lecapilarer ved opprinnelig bygning med synlige skjevheter.



Det registreres sprekker i fundamenter.

Type Fundament/Grunnmur

Søyler/pilarer (åpen fundamentering)

Fundamentert på Lecapunkter plassert direkte terreng.

Tilbygg fundamentert på støpte såler og ringmursvanger, ukjent vedrørende grunnisolasjon.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

Lecapilarer ved opprinnelig bygning med synlige skjevheter. Sprekker kan tyde på ustabil/sviktende grunn.

Fundamentering bærer preg av å ha vært i bevegelse, og den er blitt klosset opp og justert med treklosser.

Skjevheter i bjelkelaget settes i sammenheng med sviktende fundamenter.

Fundamenter er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etterjusteringer av punktfundamenter må påregnes.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Lecapilarer ved opprinnelig bygning med synlige skjevheter. Det registreres åpninger i stubbloft.

6.3 Krypkjeller



Det registreres åpninger i stubbloft.



Det registreres åpninger i stubbloft.



Viser stubbloft under tilbygget del.

Beskrivelse

Krypkjeller under hele bygningen. Delvis inspeksjonsmulighet via pilarer og vanger. Varierende krypehøyde.

Grunn med stedlige jordmasser. Krypkjellere ble ikke fullstendig inspisert, manglende adkomst/sikt grunnet etablering av dyresikring.

Krypekjellere er å betrakte som en risikokonstruksjon og har behov for jevnlig ettersyn.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

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

Ja

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Oppsummering av krypkjeller

TG-3

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

Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren er delvis løsnet.

Det registreres åpninger i stubbloft, isolasjon fritt eksponert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å legge plast på bakken i krypkjelleren for å hindre fordamping fra bakken.

Bakken ryddes for alt trevirke, byggematerialer, isolasjonsmatten, papir, løv, kvist og alt det kan vokse mugg på.

Utbedring og tetting av stubbloft må påregnes.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Viser terrasse.

Type	Terrasse
Terrasse/inngangsparti mot sydvest. Fundamentert på Lecapunkter til jomfruelig terreng. Bjelkelag, gulv og rekkverk oppført i impregneret trevirke.	
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?	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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Fundamenter er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Terrasse med noe vedlikeholdsbehov.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.5 Vinduer og dører



Det registreres fuktskjolder rundt ytterdør, det ble ikke målt høye verdier. Ytterdør tetter ikke mot karm.



Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

Beskrivelse

Vinduer med koblet glass og isolerglass fra 2003 og 2015.

Ytterdører i malt heltre, dører opplyst fra 2003 og 2015. Innvendige dører med malte speildører.

Vinduer med malte vannbrett.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

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

Dørblad og karm mangler ved innvendig bod og et soverom.

Det registreres slitte/harde tettelisten som pga dette tetter dårlig. Enkelte vridere med noe slark.

Det registreres fuktskjolder rundt ytterdør, det ble ikke målt høye verdier. Ytterdør tetter ikke mot karm.

Det er ufullstendig beslag under inngangsdør. Terskellist mangler ved ytterdør til bod.

Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tettelisten bør byttes ved åpningsbare vinduer/dører, mistet noe tettefunksjon.

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

Etablering av beslag ved ytterdører må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

6.6 Yttervegger



Type fasade

Stående kledning

Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med stående trepanel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Opplyst om beising av hytta 2023.

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?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Vegger har synlig skjevhet/ helling.

Det registreres blærer og flassing i overflatebehandling/malingen. Skyldes trolig tidligere behandling med linolje. Noe varierende utførelse av malebehandling ved endaved.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Stedvis manglende klosser/lusinger.

Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales.

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Tilbygg med takstoler og flate himlinger. Det er ingen adkomst til loftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

6.8 Renner og nedløp



Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.



Etablert drensør på nedløp.

Type	Metall
Takrenner og nedløp av metall. Takvann ført direkte til terreng.	
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.	
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.	
Jevnlig rengjøring av takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av nedløpsrør med skader og justering av takrenner må påregnes.	

6.9 Takkonstruksjon



Det er registreres svikt nedbøy i takflaten nedenfor pipe.

Takkonstruksjon

Saltak

Saltakskonstruksjon. Eldre bygning med innvendige skråhimlinger og synlige takåser. Tilbygg med kaldtloft. Kaldtloft uten etablert adkomst. Åpne raft. Takkonstruksjoner uten etablert lufting.

Inspisert fra

På tak

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Ja

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Ja

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Det registreres svai/nedbøy i takflaten ved pipe. Det registreres skjevheter ved takkonstruksjonen.

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Tette raftekasser. Ingen innlufting ved raft.

Kaldtloft uten adkomst og manglende lufting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter og svikt ved pipe.

6.10 Taktekking



Eldre takgjennomføring som ikke er i bruk anbefales fjernet.

Type tekking

Pappshingel

Taktekking med singel, antatt fra 2003. Synlig del av undertak utført med rupanel.

Åpne raft. Malte vindskier og isbord.

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Opplyst tekking antatt fra 2003.

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?

Ja

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

Ja



Viser taktekingen.

Oppsummering av takteking

TG-2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde. Det registreres buler i papptekking.

Det er observert rustdannelse på beslag. Eldre takgjennomføring som ikke er i bruk anbefales fjernet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Mose på tak anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Jevnlig kontroll av tekingen anbefales. Kostnader for ny teking er ikke medtatt.

6.11 Utstyr på tak

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 ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Gulvkonstruksjon mot krypkjeller utført med trebjelkelag og stubbloftskonstruksjoner.

Stubbeloftshimling tilbygg med stubbeloftsplater. Innvendige overflater med tregulv.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på over 40mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på over 30mm. Det registreres glipper mellom gulv.

Årsaken settes i sammenheng med siiktende fundamentering.

Stubbloft med utettheter, tegn etter aktivitet fra mus i deler av stubbeloft.

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til skjevheter. Justering av fundament må påregnes.

Utbedring av utettheter i stubbloft må påregnes.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.13 Ildsted/Skorstein



Viser ildsted i stue.

Type pipe	Element
Inniendig ett-løps skorstein, antatt elementpipe fra byggeåret 1978. Pipefundament i krypkjeller. Synlig del av pipevange i 1.etasje med steinfliser. Pusset pipe over tak, regnskjerm utført med steinhelle. Sotluke på kjøkken.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Ildsted i stue med peisovn. Brannsikring mot gulv utført med stålplate.	
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 taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei



Viser sotluke.



Viser pipe over tak.

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det er rust i beslag rundt pipa. Det registreres boom under enkelte fliser på pipe. Mindre riss registreres på pipe over tak.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det registreres rust på beslag, kort gjenværende brukstid på beslag. Utbedring av beslag over tak anbefales.

6.14 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

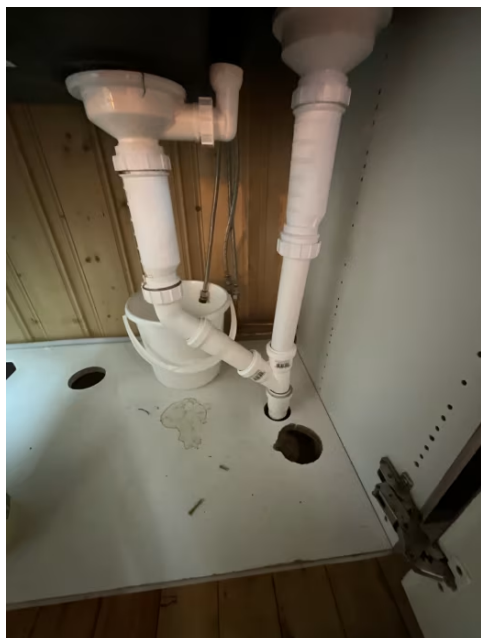
Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei



Viser kjøkkeninnredning.



Viser vann og avløpsinnstallasjoner under kum.

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Malte innredning i 2022. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Kompositt kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Plass for kjøleskap og opplegg til komfyr. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Avløp fra oppvaskkum ført direkte til terreng.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Mindre skjolder på avløp og bunnplate, det ble ikke registrert lekkasje på befaringen.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand.

Avtrekk

Type avtrekk

Naturlig

Ventilator er ikke montert, naturlig ventilasjon via klaffventil på yttervegg.

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

Byggemeldte tegninger er ikke fremlagt. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Ja

Himlingshøyder på soverom i tilbygg målt 1,97 meter. Ett soverom uten dør og romvolum under 15m³.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

6.16 Toalettrom: Sanitærrom



Viser toalettrom/hygienesrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Gulv med beleg. Vegger og himling med trepanel. Oppvarming med panelovn. Innvendig forbrenningstoalett av nyere dato. Etablert baderomsinnredning, rund vask med 1-greps blandebatteri. Montert dusjkabinett. Vanntilførsel fra 100 L tank på teknisk rom. Ikke sluk i gulv, avløp ført direkte til terreng. Ventilasjon via ventil i yttervegg. Ikke etablert tilluft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mekanisk avtrekk med tilluft ved spalte under dørbled anbefales etabler.

Rommet må brukes med forsiktighet og overflater bør holdes under oppsyn.

6.17 Trapp: Utvendig trapp



Viser utvendig trapp.

Beskrivelse

Terrengtrapp i tre uten rekkverk/handløper. Terrengtrapper fundamentert direkte på terreng.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-3

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

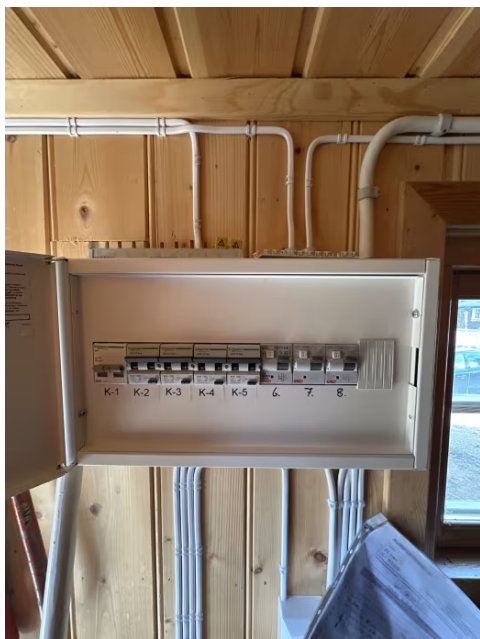
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Kostnader kan overstige kostnadsestimat, dette avhenger av valgt løsning.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.18 Elektrisk



Viser sikringsskap plassert i bod med utvendig adkomst.

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Tilkoblet strømmnett via jordkabel. Utvendig skap for strømmåler. 32A hovedsikring. Sikringsskap jordfeilautomater plassert i utebod. Åpen sprednett.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

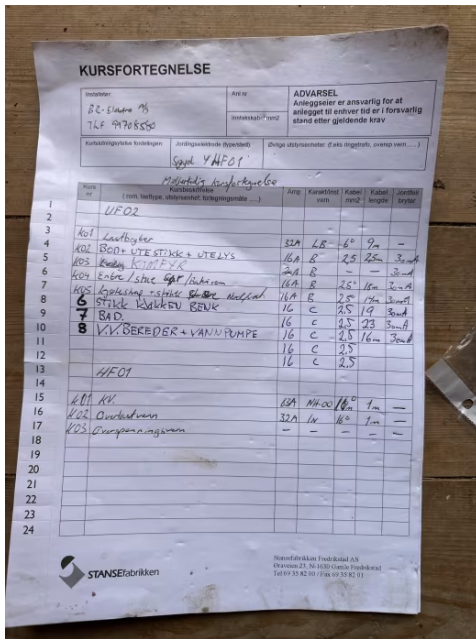
Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

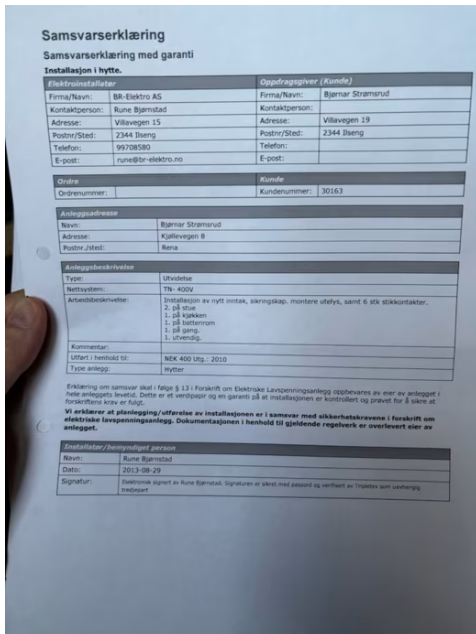
Nei

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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.



Viser kursfortegnelse.



Viser samsvarserklæring

6.19 Varmtvannsbereder



Viser veggghengt bereder på teknisk rom.

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Veggghengt

Årstall

2022

Størrelse	
50L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	
Bereder tilknyttet vanntank på teknisk rom. Kan til fordel etablere sluk i gulv.	

6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det mangler ventilasjon på ett soverom ved tilbygg.	
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.	
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.	

6.21 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse
EKSEMPLER PÅ OVERFLATER Gulv: Overflater bestående av tregulv. Vegg: Overflater bestående av trepanel. Tak: Overflater bestående av panel med synlige tømmeråser.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det registreres en god del slitasje og sprekker i gulv.

Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje iht. alder.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling av gulv må påregnes.

6.22 Øvrig: Teknisk rom



Viser vanntank og trykkpumpe på teknisk rom.

Beskrivelse

Teknisk rom med vanntank, bereder og trykkpumpe. Vanntank på 100L. Synlige kobberrør til kjøkken og toalettrom. Opplyst vannpost 30 m fra hyttevegg eller fra innkjøring ved Kjøllevien.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Anlegget vurderes å fungere som tiltenkt.

6.23 Øvrig: Bod med utvendig adkomst



Viser bod med utvendig adkomst.

Beskrivelse

Bod med utvendig adkomst via terrasse. Innvendig gulv med trebord. Vegger og himling med trepanel. Innlagt lys og strøm. Takhøyde ca 1,96 m.

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant