

Hestgjetarveien 260 2450 RENA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1998

BRA: 111 m²

BRA-i: 111 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

3

TG-2

11

TG-3

7

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/24957>

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

Oppsummering

Ringmur på sørside ligger delvis utenfor veggen.

Det er registrert mindre skråriss som er symptom på setninger.

Det registreres skjevheter og setningsskader ved søyler/ fundamenter.

Det registreres store skjevheter i bjelkelag som kan settes i sammenheng med sviktende fundamentering.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Utbedring av påviste skader er nødvendig.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Årsakene til avviket er ikke avdekket ettersom det det går utover undersøkelsesnivået i rapporten, konsekvensen er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan eksempelvis være skjevheter eller redusert brukstid.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres to punktert glass i 2.etasje og i stue 1.etasje. TG3

Det registreres harde, defekte tettelister på vinduer og dører som pga dette tetter dårlig.

Vinduer og dører tar i karm og har behov for justering.

Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.

Det registreres fuktopptrekk ved boddør. Enkelte bruksmerker og slitasje på dører.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens.

Anbefalte tiltak

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiokonomisk synspunkt.

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer og dører mistet tettefunksjon.

Kostnad gjelder kun utskifting av punkterte vinduer. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

Takrenne og nedløpsrør mangler.

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

Anbefalte tiltak

Utskifting av takrenner må påregnes.

Drensrør anbefales montert på nedløp slik at overflatevann blir ført bort fra grunnmur.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger.

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres små sprekker mellom gulvlist og gulv. Det registreres knirk i gulv.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på 20 mm ved kjøkken.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 50mm, i tillegg til lokale skjevheter i gang.

Det registreres store skjevheter i etasjeskille i de fleste rom. Ytterligere undersøkelser anbefales utført.

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

Anbefalte tiltak

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

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

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Trapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen. Det mangler håndløper på veggen.

Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).

Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Krypkjeller

Oppsummering

Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) har glipper i skjøter. Synlig under deler av boden, kun inspisert fra yttervegg pga manglende adkomst. Lav høydeforskjell mellom terreng og stubbloft.

Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren/krypkjeller kan få en stor fuktbelastning.

Tilnærmet flatt terreng ved deler av synlige grunnmurer. Terrengtet skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Anbefalte tiltak

Krypkjeller uten etablert adkomst. Anbefaler å inspisere kryprom, dette kan gjøres med kamera av fagkyndig personell. Dette for å kunne kontrollere tilstanden og eventuelle behov/tiltak. Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Behov for noe terrengjusteringer.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

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

Det registreres skjevheter ved fundamenter. Søylar ligger noe langt ut på fundamenter ved inngangsparti.

Det registreres skjevheter i rekkverk og konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Stedvis åpninger ved underkant av kledningen der mus kan komme inn.

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.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning ved åpninger.

Laftekonstruksjonen bør kontrolleres av fagmann.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det registreres misfarging i undertak, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.

Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert.

Anbefalte tiltak

Konstruksjonene må sikres mot skadedyr (mus).

Lufting/ventilering bør forbedres.

Adkomst for inspeksjon av hele raftekottet må etableres. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.

Det registreres skjevheter/nedbøy i takkonstruksjonen. Synlig retningsavvik ved taktekkning og vindskier.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

Ytterligere inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forskriftmessig adkomst er etablert.

Taktekking

Oppsummering

Stige er ikke forskriftmessig montert slik at inspeksjon av tekkingen/taket kun er foretatt som en begrenset kontroll fra bakken.

Det registreres bulker i takplater.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av beslag og overganger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

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. Ingen påviste forhold med behov for utbedringer. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.

Ytterligere undersøkelser anbefales ved overgang fra saltak til overbygget inngangsparti/bod. Ytterligere inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forskriftmessig adkomst til taket er etablert.

Ventilasjon

Oppsummering

Ventilasjonsrør fra bad er ikke isolert eller ført igjennom yttervegg med påfølgende fare for kondensering.

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Isolering av ventilasjonsrør på loft og etablere gjennomføring må påregnes.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Øvrig: Innvendig overflater

Oppsummering

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang.

Utettheter ved terskelløsninger og glipper i gulv.

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

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

Øvrig: Bod med utedø.

Oppsummering

Det må planlegges en forsvarlig montering av lufterør til utedø slik at dette kan brukes på vinterstid.

Opplyst tidligere lekkasje fra tak hvor noe vann kom inn i bod. Ingen synlige tegn til fukt i påvist område ved befaringen.

Skjulte skader etter vannlekkasje kan ikke utelukkes. Utbedringen over tak er ikke kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser i overgang ved takoverbygg og at dette område holdes under oppsyn.

Øvrig: Rom med servant og dusjkabinett. Ikke våtrom.

Oppsummering

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert men rommet må brukes med forsiktighet og overflater bør holdes under oppsyn.

Føttoppumpen festet med skruer, festemetode bør utbedres slik at det ikke renner vann på gulvet ved bruk da disse kan løsne.

Tilluft anbefales etablert ved dør.

Oppsummering

Det anbefales at fritidsboligen måles for radonstråling, for å kontrollere at det ikke forekommer radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi på 200 Bq/m³. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Lovlighet

Boligen har åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)

Loftsetasjen er innredet til boligformål i 2013 uten søknad om bruksendring.

Innredet med gang og 3 soverom i 2.etasje. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er fremlagt en ferdigattest. Søknad datert 07.07.1998.

Ikke fremlagt dokumentasjon på bruksendring i 2.etasje. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Rekkverket foran rømningsdør er skrudd, det må etableres en bedre løsning for å unngå klatring ved rømning. Det anbefales at rekkverket hengsles. Balkong/platå utenfor dør anbefales etablert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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).

Takhøyden måles til ca 2,49 m i stue 1.etasje. Takhøyde i 2.etasje måles fra 1,01 - 2,15m.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

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

Pulverapparat eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.11.2024

Rapportdato
18.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: John Arne Holtet
Navn: Mirja Kathrin Holtet

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Vegard Syversrud
Firma: Syversrud Takst AS
Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,
2407 Elverum

Telefon: 41544653
Epost: Vegard@syversrudtakst.no



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 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: Hestgjetarveien 260, 2450 Rena

Kommunenr: 3422 Gårdsnr: 17 Bruksnr: 94 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1998
Bolitgtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGEMÅTE

Hytta er enkelt fundamentert på ringmur og punktfundamenter. Kryp Kjeller under deler av hytta uten adkomst. Lufterør i ringmur.

1. Etasje med stubbloftskonstruksjon. Etasjeskille mellom 1.etasje og 2.etasje er et trebjelkelag. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med liggende trepanel. Laftet eldre tømmerkasse, opplyst fra ca 1800 tallet. Utvendig utforet og kledd med liggende panel. Saltak takkonstruksjon tekket med korrugerte stålplater. Leca elementpipe tilknyttet vedovn på kjøkken og i stue. Pipe og brannmur forblendet med tegl.

Byggverket har noe varierende håndverksmessig utførelse. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da hytta ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

TOMT

Selveier naturtomt på ca 1 036,6 m². (Seeiendom.no). Tomtestørrelsen må verifiseres. Tomten ligger i flatt terreng, naturgrunn med stedegen vegetasjon. Innkjøring og parkering ved hytta på en blindvei. Ikke innlagt vann. Avløp fra bad og kjøkken ført til grunn. Brøyekostnader må påregnes. Opplyst vannpost ca 50 m fra hytteveggen.

PARKERING

Parkering på oppstillingsplass.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av malte tregulv. Ubehandlede plater i boden.

Vegg: Overflater bestående av tømmer, malt og ubehandlet panel.

Tak: Overflater bestående av malt og ubehandlet panel.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Vedovn i stue og på kjøkken. Oppvarming med panelovner.

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.

Betragtningene 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.
- 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
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbøder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2013	Opplyst innredet loft med gang og 3 soverom. Arbeid utført av Løvås snekkertjenester A/S.	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 byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	86	86	0	0	56
2. etasje	25	25	0	0	0
Totalt m²	111	111	0	0	56

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	39	25	14
Totalt m²	39	25	14

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	86	72	14	Gang, kjøkken, soverom, bad(ikke våtrom), trapperom og stue.	Bod og "utedo"
2. etasje	25	25	0	Gang og 3 soverom.	
Totalt m²	111	97	14		

Kommentar til arealberegning

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.

Deler av arealet på loft 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)

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament



Det registreres skjevhet ved fundament.



Det er registrert mindre skråriss som er symptom på setninger.

Type Fundament/Grunnmur Søylar/pilarer (åpen fundamentering), Ringmur

Hytta er fundamentert på ringmur og punktfundamenter.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

Ringmur på sørside ligger delvis utenfor veggen.

Det er registrert mindre skråriss som er symptom på setninger.

Det registreres skjevheter og setningsskader ved søylar/ fundamenter.

Det registreres store skjevheter i bjelkelag som kan settes i sammenheng med sviktende fundamentering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Utbedring av påviste skader er nødvendig.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Årsakene til avviket er ikke avdekket ettersom det det går utover undersøkelsesnivået i rapporten, konsekvensen er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan eksempelvis være skjevheter eller redusert brukstid.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Det registreres skjevhet ved fundament.

6.2 Kryp Kjeller



Viser stubbloft med asfaltimpregnerte plater under bod.



Det registreres lufferør i ringmur. Det er ikke etablert netting i luker. Netting etablert i luker anbefales.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) har glipper i skjøter.

Synlig under deler av boden, kun inspisert fra yttervegg pga manglende adkomst. Lav høydeforskjell mellom terreng og stubbloft.

Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren/krypkjeller kan få en stor fuktbelastning.

Tilnærmet flatt terreng ved deler av synlige grunnmurer. Terreng skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Krypkjeller uten etablert adkomst. Anbefaler å inspisere kryprom, dette kan gjøres med kamera av fagkyndig personell. Dette for å kunne kontrollere tilstanden og eventuelle behov/tiltak. Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Behov for noe terrengjusteringer.

6.3 Balkong, terrasse, platting



Viser overbygget inngangsparti med værbeskyttet krok.



Viser terrasse mot sør med adkomst fra kjøkken og terreng.

Type Terrasse

Terrasse fundamentert på lettklinkerblokker. Konstruksjon bygd opp med trekonstruksjoner. Gulv bestående av terrassebord. Rekkverk med liggende bord og toppbord. Gulvareal ca 41 m².

Overbygget inngangsparti med værbeskyttet krok. Konstruksjon bygd opp med trekonstruksjoner. Gulv bestående av terrassebord. Gulvareal ca 15 m².

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

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? Nei

Er balkong / terrassen tekket? 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 ved fundamenter. Søylar ligger noe langt ut på fundamenter ved inngangsparti.

Det registreres skjevheter i rekkverk og konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.4 Vinduer og dører



Viser slitasje og punktert vindu i 2.etasje



Det registreres harde, defekte tettelister på vinduer og dører som pga dette tetter dårlig.



Viser slitasje og punktert vindu i 2.etasje

Beskrivelse

Malt panelet ytterdør. Innvendige fyllingsdører. Dobbeldør i tre mot stue. Terrassedører med 2-lags isolerglass.

Malte tre vinduer med isolerglass fra 1970 og 1985.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

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-3

Det registreres to punktert glass i 2.etasje og i stue 1.etasje. TG3

Det registreres harde, defekte tettelister på vinduer og dører som pga dette tetter dårlig.

Vinduer og dører tar i karm og har behov for justering.

Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanisme.

Det registreres fuktopptrekk ved boddør. Enkelte bruksmerker og slitasje på dører.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det registreres misfarging på innvendige karmmer og foringer, trolig pga. kondens.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer og dører mistet tettefunksjon.

Kostnad gjelder kun utskifting av punkterte vinduer. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.5 Yttervegger

Type fasade	Tømmer, Liggende kledning
Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med liggende trepanel.	
Laftet eldre tømmerkasse, opplyst fra ca 1800 tallet. Utvendig utforet og kledd med liggende panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplyst beiset hytte.	
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?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.	
Stedvis åpninger ved underkant av kledningen der mus kan komme inn.	
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.	
Det anbefales å etablere musetetting bak kledning ved åpninger.	
Laftkonstruksjonen bør kontrolleres av fagmann.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Innredet med gang, 3 soverom og oppbygd med A-takstoler og knekott.	
Opplyst innredet loft i 2013. Adkomst til raftekott via to luker i knevegg.	
Loft isolert med mineralull. Lufting igjennom ventiler i gavivegg. Bordet undertak.	
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? Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? Ja

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det registreres misfarging i undertak, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.

Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konstruksjonene må sikres mot skadedyr (mus).

Lufting/ventilering bør forbedres.

Adkomst for inspeksjon av hele raftekottet må etableres. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

6.7 Renner og nedløp



Det mangler takrenner på deler av taket.

Type Plast

Takrenner og nedløp av plast.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp? Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-3

Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

Takrenne og nedløpsrør mangler.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av takrenner må påregnes.

Drensrør anbefales montert på nedløp slik at overflatevann blir ført bort fra grunnmur.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.8 Takkonstruksjon



Det registreres skjevhet ved takkonstruksjon.



Det registreres hull i fluenetting ved raft.

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjon inspisert fra bakkeplan, takflate og innvendig i fritidsbolig.	
Inspisert fra	Fra bakken
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?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.

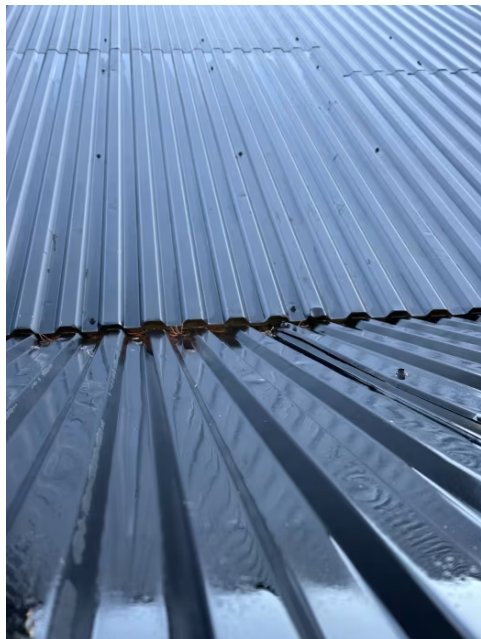
Det registreres skjevheter/nedbøy i takkonstruksjonen. Synlig retningsavvik ved taktekking og vindskier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

Ytterligere inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forskriftmessig adkomst er etablert.

6.9 Taktekking



Ytterligere undersøkelser anbefales ved overgang fra saltak til overbygget inngangsparti/bod.

Type tekking	Lakkerte stålplater
Saltak takkonstruksjon teknet med korrugerte stålplater.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplyst mindre lekkasje ved overbygget inngangsparti mot boden. Opplyst byttet takpapp/duk under plate. Anbefaler ytterligere undersøkelser. Forskriftmessig adkomst på tak må etableres. Ifølge eier er lekkasjen utbedret.	
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?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking

TG-2

Stige er ikke forskriftsmessig montert slik at inspeksjon av tekkingen/taket kun er foretatt som en begrenset kontroll fra bakken.

Det registreres bulker i takplater.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av beslag og overganger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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. Ingen påviste forhold med behov for utbedringer. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.

Ytterligere undersøkelser anbefales ved overgang fra saltak til overbygget inngangsparti/bod. Ytterligere inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forskriftmessig adkomst til taket er etablert.

6.10 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 taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger.

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
1. Etasje med stubbloftskonstruksjon, antatt isolert med flis/mineralull. Etasjeskille mellom 1.etasje og 2.etasje er et trebjelkelag. Ikke adkomst til krypkjeller, stubbloft er ikke kontrollert fra undersiden.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Det registreres små sprekker mellom gulvlist og gulv. Det registreres knirk i gulv.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på 20 mm ved kjøkken.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 50mm, i tillegg til lokale skjevheter i gang.

Det registreres store skjevheter i etasjeskille i de fleste rom. Ytterligere undersøkelser anbefales utført.

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

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.

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.

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

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.12 Ildsted/Skorstein



Viser ildsted i stue.



Viser ildsted på kjøkken.

Type pipe	Element
Leca elementpipe tilknyttet vedovn på kjøkken og i stue. Pipe og brannmur forblendet med tegl.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn på kjøkken og i stue.	
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:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Ildsted og sotluke er ikke inspisert pga bruk under befaringen.

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.



Viser sotluke plassert under trapp. Sotluke er ikke inspisert pga at ildsted var i bruk under befaringen.



Viser helseslått pipe over tak. Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

6.13 Kjøkken



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 og stekeovn.



Viser kjøkkenkrok.

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning i tre med malte profilert fronter. Over og underskap. Et skap som vitrine. Laminerte benkeplater. Metall kum med avrenningsfelt. Avløp ført til grunnen. Opplegg for stekeovn. Opplyst at varmluft ikke virker på stekeovn.

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

Avtrekk

Type avtrekk

Ingen

Det er ikke etablert naturlig eller mekanisk vifte over stekeovn.

Oppsummering av avtrekk

TG-3

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader avtrekk

Under 10 000

6.14 Lovlighet



Viser brannvarsling

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

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Ja

Loftsetasjen er innredet til boligformål i 2013 uten søknad om bruksendring.

Innredet med gang og 3 soverom i 2.etasje. 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?

Ja

Det er fremlagt en ferdigattest. Søknad datert 07.07.1998.

Ikke fremlagt dokumentasjon på bruksendring i 2.etasje. Anbefaler ytterligere undersøkelser.



Viser brannslukningsapparat over 10 år.

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

Ja

Rekkverket foran rømningsdør er skrudd, det må etableres en bedre løsning for å unngå klatring ved rømning. Det anbefales at rekkverket hengsles. Balkong/platå utenfor dør anbefales etablert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Takhøyden måles til ca 2,49 m i stue 1.etasje. Takhøyde i 2.etasje måles fra 1,01 - 2,15m.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

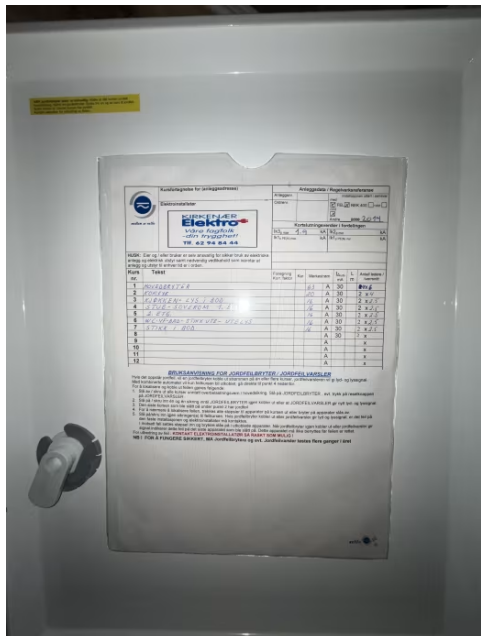
Ja

Pulverapparat eldre enn 10 år.



Viser dør for bruk til rømning fra 2.etasje.

Rekkverket er skrudd, det må etableres en bedre løsning for å unngå klatring ved rømning. Det anbefales at rekkverket hengsles. Balkong/platå utenfor dør anbefales etablert.



Viser kursfortegnelse i sikringskap.



Viser sikringskap plassert i bod.

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

400V el anlegg. Hovedbryter på 4 x 25 A.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Installert hytta med strøm i 2014. Fremlagt samsvarserklæring fra Kirkenær Elektro AS.

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 sikringskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

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 forenklete 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 utvendig målerskap.

6.17 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Ikke etablert mekanisk vifte på bad eller kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Ventilasjonsrør fra bad er ikke isolert eller ført igjennom yttervegg med påfølgende fare for kondensering.

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Isolering av ventilasjonsrør på loft og etablere gjennomføring må påregnes.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.18 Øvrig: Innvendig overflater



Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av malte tregulv. Ubehandlete plater i boden.

Vegg: Overflater bestående av tømmer, malt og ubehandlet panel.

Tak: Overflater bestående av malt- eller klarbehandlet panel.

Stedvis noe skade på tømmervegger innvendig.



Stedvis noe skade på tømmervegger innvendig.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang.

Utettheter ved terskelløsninger og glipper i gulv.

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

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

6.19 Øvrig: Bod med utedo.



Viser bod med adkomst fra kjøkken og utvendig.

Beskrivelse

Bod med adkomst fra kjøkken og utvendig. "utedo plassert i eget rom i boden", oppvarmet med panelovn. Innlagt lys og strøm.

Utedo med naturlig ventilasjon. Lufferør fra utedo med vifte på toppen var demontert på grunn av snørisfare.

Overflater i bod med ubehandlet sponplategulv, vegger og tak med trepanel.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det må planlegges en forsvarlig montering av lufferør til utedo slik at dette kan brukes på vinterstid.

Opplyst tidligere lekkasje fra tak hvor noe vann kom inn i bod. Ingen synlige tegn til fukt i påvist område ved befaringen.

Skjulte skader etter vannlekkasje kan ikke utelukkes. Utbedringen over tak er ikke kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser i overgang ved takoverbygg og at dette område holdes under oppsyn.



Viser "utedo" med adkomst fra bod. Luke utvendig for tømning.

6.20 Øvrig: Rom med servant og dusjkabinett. Ikke våtrom.



Viser innredning, Vask med avløp ført til grunnen.



Viser dusjkabinett med fotpumpe avløp ført til grunnen.

Beskrivelse

Det er etablert et rom for personlig hygiene. Rommet har tregulv, vegger med trepanel og tømmer. Downlights i himling. Naturlig ventilasjon via ventil i tak. Ventilasjonssør ført til raftekott. Rommet er oppvarmet med panelovn. Etablert vask og dusjkabinett med avløp ført til grunnen. Ikke installert vann.

Oppsummering av øvrig

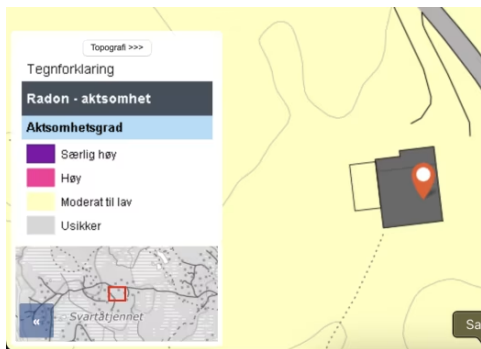
TG-2

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert men rommet må brukes med forsiktighet og overflater bør holdes under oppsyn.

Fotpumpe festet med skruer, festemetode bør utbedres slik at det ikke renner vann på gulvet ved bruk da disse kan løsne.

Tilluft anbefales etablert ved dør.

6.21 Øvrig: Radon



Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Beskrivelse

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet. Ingen opplysninger angående radonmålinger.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det anbefales at fritidsboligen måles for radonstråling, for å kontrollere at det ikke forekommer radonkonsentrasjoner over øvre grenseverdi på 200 Bq/m³. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.22 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Toalettrom

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 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant