

Lyngbakken 37

2428 SØRE OSEN

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1974

BRA: 52 m²

BRA-i: 50 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

2

TG-2

12

TG-3

3

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, tilleggssbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31170>

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

Renner og nedløp

Oppsummering

Det er ikke montert noen takrenner.

Anbefalte tiltak

Etablering av takrenner må påregnes.

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

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

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Det er ikke etablert noen takstige.

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 knirk og sprekker ingulv.

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

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet over 30mm.

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

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til skjevheter. Må ses i sammenheng med bevegelse i fundamenter.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

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. Terrenget er flatt og heller stedvis inn mot bygningen.

Anbefalte tiltak

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

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres stedvis skjevheter ved fundamenter.

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

Anbefalte tiltak

TG2 settes på bakgrunn av skjevheter, og tegn på at fundamenteringen må følges opp ved jevne mellomrom.

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

Krypkjeller

Oppsummering

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

Det registreres stedvis kort avstand mellom terreng og stubbloft.

Det er påvist noen stubbloftsplater med utettheter.

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.

Utettheter i stubbloft må tettes.

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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

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

Det registreres skjevheter i konstruksjon og fundament.

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Rekkverket blir målt til 83cm. og er lavere enn forskriftskravet på 90cm.

Det registreres værslitt/oppsprukket trevirke.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Enkelte innerdører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Ytterdør tetter ikke mot dørkarm. Registrert lysåpning.

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

Enkelte vridere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Det er stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

På befaringen ble det registrert mus inne i boligen. Anbefaler ytterligere undersøkelser ved utettheter.

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.

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Takkonstruksjon

Oppsummering

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak

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

Taktekking

Oppsummering

Det registreres påbegynt rust i takplater.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

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

Oppsummering

Det er rust i beslag rundt pipa.

Det registreres sprekker/ riss i pipa.

Det registreres fuktskjolder i himling rundt pipe. Det ble ikke målt forhøyde verdier

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

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Heltre kjøkkeninnredning. Over og underskap. Metallkum med benkebeslag, avrenningsfelt og med avløp ført til terreng. Opplegg for kjøleskap og komfyr. Ikke innlagt vann.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Avrenningsfelt er ikke tilkoblet.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Avrenningsfelt på kum må tilkobles avløp.

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

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.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Det registreres slitasje og sprekker i tregulv. Utettheter ved terskelløsninger og glipper.

Enkelte fuktskjolder på vegger og gulv. Det ble ikke målt forhøyde verdier på befaringen. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

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

Brannslukningsapparat eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.5.2025

Rapportdato
12.5.2025

Hjemmelshavere

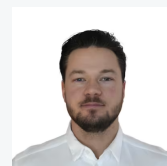
Navn: **Per Morten Vigtel**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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. 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: **Lyngbakken 37, 2428 Søre osen**

Kommunenr: **3421** Gårdsnr: **83** Bruksnr: **38** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1974 - Kilde: Eier**
Bolittype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Hytta står på lettklinkerblokker. Fritidsboligen står på pilarer, og har en åpen krypekjeller. Etasjeskille av trebjelkelag, standard stubbloftskonstruksjon. Stubbloft med plater og trebord. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med stående trepanel. Saltak takkonstruksjon teknet med takpanner. Ildsted i stue tilknyttet elementpipe.

Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TOMT

Selveier naturtomt på ca 1 000 m². Tomtestørrelsen må verifiseres.

PARKERING

Parkering på oppstillingsplass.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peis og vedovn etablert i stue. 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. Betrachtingene 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
- Tappeamaturer: 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?
	Selger opplyser om: Det første tilbygget ble satt opp i oktober 1983. Nytt terrassegulv ble lagt i påsken 1991. Det andre tilbygget ble satt opp i november 2001. Strøm ble innlagt i oktober 2005. Uthuset ble bygget sommeren 2013. Det ble lagt vann inn til hytteveggen sommeren 2013.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk 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 arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	52	50	2	0	30
Anneks	12	0	12	0	0
Totalt m²	64	50	14	0	30

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	52	50	2	0	30
Totalt m²	52	50	2	0	30

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	53	52	1
Totalt m²	53	52	1

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	52	48	4	Vindfang, kjøkken, kontor, stue, soverom 1 og soverom 2, gang og sanitærrom.	Bod og utvendig bod.
Totalt m²	52	48	4		

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	12	0	12	0	0
Totalt m²	12	0	12	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	14	12	2
Totalt m²	14	12	2

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	12	0	12		Anneks
Totalt m²	12	0	12		

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.

Areal i toalettrom og redskapsbod er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering

TG-2

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. Terrenget er flatt og heller stedvis inn mot bygningen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.2 Grunnmur og fundament



Viser fundamenter

Type Fundament/Grunnmur

Søyler/pilarer (åpen fundamentering)

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon.

Hytta står på lettklinkerblokker.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres stedvis skjevheter ved fundamenter.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG2 settes på bakgrunn av skjevheter, og tegn på at fundamenteringen må følges opp ved jevne mellomrom.

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



Viser skjevhet ved fundamenter.

6.3 Krypkjeller



Viser del av krypkjeller.

Beskrivelse

Fritidsboligen står på pilarer, og har en åpen krypkjeller.

Etasjeskille av trebjelkelag, standard stubbloftskonstruksjon. Stubbloft med plater og trebord.

Begrenset sikt pga dyresikring og lav krypehøyde.

Krypkjellere 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?

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

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

Det registreres stedvis kort avstand mellom terreng og stubbloft.

Det er påvist noen stubbloftsplater med utettheter.

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, isolasjonsmatter, papir, løv, kvist og alt det kan vokse mugg på.

Utettheter i stubbloft må tettes.

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

6.4 Balkong, terrasse, platting



Viser terrasse.



Type	Terrasse
Gulv bestående av terrassebord. Rekkverk med stående bord og toppbord.	
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?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
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 konstruksjon og fundament.

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Rekkverket blir målt til 83cm. og er lavere enn forskriftskravet på 90cm.

Det registreres værslitt/oppsprukket trevirke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.



6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse

Malt ytterdør i tre med glassfelt, produksjonsår 2011. Profilerte innerdører i tre.

Vinduer med 2 lags glass, produksjonsår 2011.

Vindu med 1+1 glass på sanitærrom.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Enkelte innerdører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Ytterdør tetter ikke mot dørkarm. Registrert lysåpning.

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

Enkelte vridere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

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

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det er stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

På befaringen ble det registrert mus inne i boligen. Anbefaler ytterligere undersøkelser ved utettheter.

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.

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

6.7 Renner og nedløp



Det er ikke montert noen takrenner.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av renner og nedløp

TG-3

Det er ikke montert noen takrenner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av takrenner må påregnes.

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

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

På tak

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

Nei

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

Ja

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.9 Taktekking



Åpning med behov for tilpassing/justering.



Viser taktekkingen.

Type tekking

Annet

Saltak takkonstruksjon tekking med takpanner.

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

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

Ja

Oppsummering av taktekking

TG-2

Det registreres påbegynt rust i takplater.

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



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 takteking med glatt overflate og det er krav til snøfanger.	
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Det er ikke etablert noen takstige.	
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.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Det registreres knirk og sprekker ingulv. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet over 30mm. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til skjevheter. Må ses i sammenheng med bevegelse i fundamenter.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Ildsted/Skorstein



Viser pipebeslag over tak.

Type pipe	Element
Pipefundament er ikke kontrollert i krypkjeller pga manglende adkomst.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Åpen peis, Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/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 ildsted montert i stue



Viser sprekk i pipe.

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det er rust i beslag rundt pipa.

Det registreres sprekker/ riss i pipa.

Det registreres fuktskjolder i himling rundt pipe. Det ble ikke målt forhøyde verdier

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 feiervesen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.13 Kjøkken



Viser avløpsinnstallasjoner under kum. Avløp ført direkte til terreng.

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Heltre kjøkkeninnredning. Over og underskap. Metallkum med benkebeslag, avrenningsfelt og med avløp ført til terreng. Opplegg for kjøleskap og komfyr. Ikke innlagt vann.

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Avrenningsfelt er ikke tilkoblet.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Avrenningsfelt på kum må tilkobles avløp.

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Avtrekk



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

Type avtrekk

Mekanisk

Mekanisk vifte med avtrekk ført ut mot fri.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

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.

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

Nei

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

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.

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Ja

Brannslukningsapparat eldre enn 10 år.



Viser brannslukningsapparat

6.15 Elektrisk



Viser sikringsskap

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Inntak på 3x 25 A. Åpen elektrisk innstallasjon. Sikringsskap plassert på kjøkken.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

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

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

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

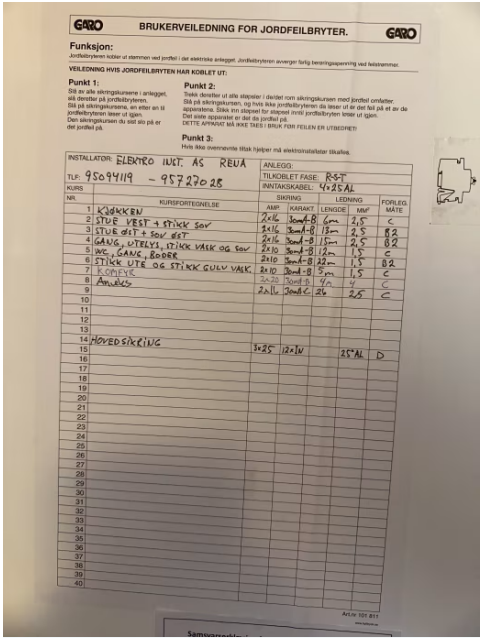
Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Ikke besvart

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

Ikke besvart



Viser kursfortegnelse.

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

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 eiltilsyn) 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

6.16 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

6.17 Øvrig: Utvendig bod og anneks



Beskrivelse

Inntilbygget bod med utvendig adkomst. Redskapsbod i bakkant. Fundamentert på lettklinkerblokker. Gulv tak og vegger med trebord/trepanel. Kran for vannpåfylling i bod. Bryter ved kran. Plassbygde tredører. Undertak med duk. Tekking med takpanner. Innlagt lys og stikk i en bod.

Frittstående anneks oppført på lettklinkerblokker. Etasjeskille med stubbloftkonstruksjon. Yttervegger oppført i bindingsverk og utvendig kledd med stående panel. Malt ytterdør med glassfelt. Vinduer i tre med sprosser. Saltak takkonstruksjon tekket med pappshingel. Ikke etablert takrenner. Romfordeling med oppholdsrom og toalettrom. Oppvarming med panelovner. Ikke innlagt vann. Avløp fra vask ført direkte til terreng.

Bygning med skjevheter, stedvis preg av manglende vedlikehold. Påkostninger må påregnes. Bygningen er ikke vurdert med tilstandsgrader.



6.18 Øvrig: Innvendige overflater



Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av tregulv.

Vegg: Overflater bestående av trepanel.

Tak: Overflater bestående av trepanel.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det registreres slitasje og sprekker i tregulv. Utettheter ved terskelløsninger og glipper.

Enkelte fuktskjolder på vegger og gulv. Det ble ikke målt forhøyde verdier på befaringen. anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

6.19 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant