

# Ruskåsvegen 234

## 2340 LØTEN

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1965

BRA: 51 m<sup>2</sup>

BRA-i: 46 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

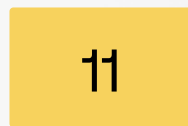
TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 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/21641>

### 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 rapport sammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG3

### Grunnmur og fundament

#### Oppsummering

Grunnmuren har skader/sprekker.

Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.

Punktfundamentene har usikret underlag.

Det er skjevheter på gulv og tak inne og utvendig på hytten, noe som tyder på at fundamenteringen ikke har stått rolig.

#### Anbefalte tiltak

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

Utbedring av påviste skader er nødvendig.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Vindu er koblede vinduer, kondens i mellom koblede glass på stue.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Karmer er værslitte.

Det er ufullstendig beslag under vinduer.

#### Anbefalte tiltak

Utbedring av påviste skader er nødvendig.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

### Renner og nedløp

#### Oppsummering

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. Ses i sammenheng med grunnmur og fundamenter.

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

#### Anbefalte tiltak

Utbedring av skader må påregnes.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Det er ikke etablert noen takstige.

### Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Etasjeskille har store skjevheter.

Det registreres sprekker mellom gulvlist og gulv

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

### Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader. ( se også Grunnmur og fundamenter)

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

## Bygningsdeler med TG2

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen.

### Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Det registreres sprekker i fasadene

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktagninger med kniv for kontroll av råteskader.

Kledningen er stedvis værslitt.

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.

TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

### Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

---

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Loftet er besiktigelse fra luke i gavl, når det ikke er gangbart gulv.

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Store deler av taket har lakken flasket av stålplatene.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler å overflatebehandle stålplatene.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Det er ikke montert feieluke på noen av pipene

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet foran åpen peis.

Ubrennbar plate på gulv på kjøkken har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.

Ubrennbar plate på gulv på soverom, har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.

Pipe er kledd med bølgeblekk i utvendig bod og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det registreres sprekk i fundament til peis.

Det er fuktmerker i taket ved pipe på soverom, ikke målt utslag på fuktighet.

### Anbefalte tiltak

Eier opplyser om utført tilsyn av feiervesenet uten anmerkninger.

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

Spjeldet i åpen peis er ikke mulig å lukke.

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i peis, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

---

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkenet er et eldre plassbygget kjøkken.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Noen av skapene går tungt og har behov for justering.

### Oppsummering av avtrekk

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

---

### Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

---

## Toalettrom: Utedo

### Oppsummering

Utedo med tilgang fra inne i hytta

Svikt i gulvet

Eier opplyser at gulvet har ligget et sted tidligere som var vannskadet

### Anbefalte tiltak

Overnevnte punkter bør utbedres.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Det registreres fuktmerker og svertesopp i vindu, noe som tyder på dårlig lufting.

Tg 2 pga alder

### Anbefalte tiltak

Flere klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

---

## Øvrig: Innvendige overflater

### Oppsummering

TG 2 på grunn av alder

---

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

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

Takhøyden måles til ca 204 cm i stue/kjøkken soverom og wc  
220 cm i i deler av gang og soverom

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

Slukkeutstyr er eldre en 10 år.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**16.8.2024**

Rapportdato  
**4.9.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: **Helge Nilsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? **Ja**

### Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: **Roar Bjølseth**      Telefon: **41610876**  
Firma: **Bjølseth Takst**      Epost: **Bjolsethtakst@gmail.com**  
Adresse: **Møllervegen 8 , 2409 Elverum**

#### Om bygningsesakkyndig:

20 års erfaring i bygge bransjen, med bygging, rehabilitering og vedlikehold av boliger.  
Tømrermester og fagskole ingeniør

#### 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: **Ruskåsvegen 234, 2340 Løten**

Kommunenr: **3412**      Gårdsnr: **273**      Bruksnr: **220**      Festenr: **550**  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: **1965**  
Bolitgtype: **Fritidsbolig**

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE:

Fundamenter av ringmur og punkt fundamenter  
Bindingsverks vegger med stående panel.  
Saltakskonstruksjon tekket med stålplater.

##### Innvendig:

Tregulv, panel på vegger og panel i tak.  
Koblede vinduer i tre  
Ytterdør av tre

##### Kjøkken.

Bestående av over og underskap.  
Benkeplate.



**Strøm:**

Det er etablert solcelleanlegg.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. Bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset 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.

**TOMT:**

Festetomt på ca 1000 m<sup>2</sup>. Informasjon hentet fra Seeiendom.no

Adkomst via Almeningvei.

Eiendommen har ikke innlagt vann og avløp.

Parkering på egen tomt

**OPPVARMING:**

Vedfyring

**VENTILASJON:**

Ventiler i vegger

**SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLERE:**

Røykvarsler i stue og slukkeutstyr på soverom.

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 slukkeutstyr 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.

**ØVRIGE BYGG:**

Laftet anneks

## 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.

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	51	46	5	0	0
Aneks	0	0	0	0	6
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>51</b>	<b>46</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>6</b>

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	51	46	5	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>51</b>	<b>46</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	51	46	5	Wc, soverom 1 og 2, stue, kjøkken og gang	Bod/vindfang
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>51</b>	<b>46</b>	<b>5</b>		

## Bygning: Aneks

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	0	0	0	0	6
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>

## Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	8	0	8
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>8</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	8	8	0	Aneks	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>0</b>		

## Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Grunnmur og fundament



Sprekk i ringmur.



Sprekk i ringmur.



Punktfundament.

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

Ringmur og punktfundamenter

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

Grunnmuren har skader/sprekker.

Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.

Punktfundamentene har usikret underlag.

Det er skjevheter på gulv og tak inne og utvendig på hytten, noe som tyder på at fundamenteringen ikke har stått rolig.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Utbedring av påviste skader er nødvendig.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Fundamentering Anneks



Punktfundament.

## 6.2 Balkong, terrasse, platting



Terrasse til anneks.

Type	Terrasse
Terrasse i forbindelse med anneks	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Annekset er flyttet til eiendommen i senere tid.	
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 teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres skjevheter i konstruksjonen.	

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

### 6.3 Vinduer og dører



Manglende beslag på vennbrett.



Dugg i mellom vinduer på stue.



Manglende beslag på vannbrett over vindu.

#### Beskrivelse

Trevinduer med koblet glass.

Ytterdør med glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduene er byttet etter byggeår

Vindu på utedo fra 2015.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

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-3

Vindu er koblede vinduer, kondens i mellom koblede glass på stue.

Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Karmen er værslitte.

Det er ufullstendig beslag under vinduer.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av påviste skader er nødvendig.

#### Utbedringskostnader

Under 10 000



Utett mellom vannbrett og vindu.



Værslitt og sprukne kittfalsler.



Utett mellom vannbrett og vindu.

## 6.4 Yttervegger



Sprekk i kledning.

Type fasade	Stående kledning
Stående tømmermanskledning	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ikke opplyst om utførte arbeider etter byggeår.	
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?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

### Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det registreres sprekker i fasadene

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.

Kledningen er stedvis værslitt.

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.  
TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.





Værslitt kledning.

## 6.5 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Loft.

Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke i yttervegg	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-2</b>
Loftet er besiktigelse fra luke i gavl, når det ikke er gangbart gulv.	

## 6.6 Renner og nedløp



Frostspreng i nedløp.



Manglende innfesting på nedløp.

Type	Aluminium
Aluminium	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-3</b>
Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner. Ses i sammenheng med grunnmur og fundamenter.	
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utbedring av skader må påregnes.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>Under 10 000</b>



Ujevnheter i takrenne.

## 6.7 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak, tekket med stålplater.	
Inspisert fra	Via stige
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
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres svai/nedbøy i takflaten.	
Svai/nedbøy i takflaten som i dette tilfellet er påregnelig, og ikke uvanlig på slike eldre konstruksjoner. Det er ikke påkrevd å gjøre tiltak.	

## 6.8 Taktekking



Avflasset lakk på plater.

Type tekking	Lakkerte stålplater
Lakkerte stålplater	
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om at taket er byttet i 1997	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja



Tak.

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?

Nei

#### Oppsummering av taktekking

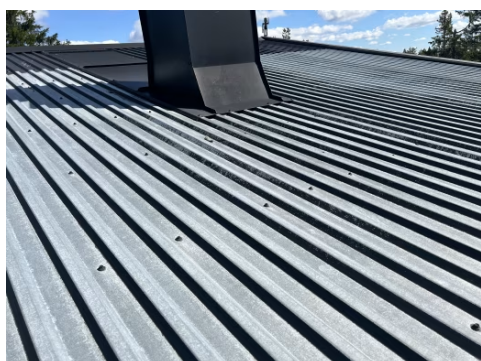
**TG-2**

Store deler av taket har lakken flasket av stålplatene.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å overflatebehandle stålplatene.

## 6.9 Utstyr på tak



Manglende adkomst for feier.

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**

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Det er ikke etablert noen takstige.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

#### Utbedringskostnader

Under 10 000



Manglende adkomst for feier.

## 6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Trebjelkelag

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

Ja

Etasjeskille har store skjevheter.

Det registreres sprekker mellom gulvlist og gulv

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader. ( se også Grunnmur og fundamenter)

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.11 Ildsted/Skorstein



Vedovn på soverom.



Type pipe Element, Tegl

Pipe på soverom er element pipe  
Pipe på kjøkken er tegl pipe

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn, Åpen peis

Vedovn på soverom og kjøkken  
Åpen peis på stue

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

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? Ja

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Ja

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra stige

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? Ikke kontrollerbart



Fuktmerker i tak.



Åpen peis.

Det er ikke montert feieluke på noen av pipene

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet foran åpen peis.

Ubrennbar plate på gulv på kjøkken har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.

Ubrennbar plate på gulv på soverom, har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.

Pipe er kledd med bølgeblikk i utvendig bod og er derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det registreres sprekk i fundament til peis.

Det er fuktmerker i taket ved pipe på soverom, ikke målt utslag på fuktighet.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eier opplyser om utført tilsyn av feiervesenet uten anmerkninger.

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

Spjeldet i åpen peis er ikke mulig å lukke.

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i peis, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.



Vedovn på kjøkken.



Sprekk i peis.

## 6.12 Kjøkken



Kjøkken.

### Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

### Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkenet er et eldre plassbygget kjøkken.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Noen av skapene går tungt og har behov for justering.

## Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
Ingen avtrekk montert, Det er satt inn gassovn på kjøkkenet.	
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.	
<b>Anbefalte tiltak avtrekk</b>	
Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.	

## 6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Takhøyden måles til ca 204 cm i stue/kjøkken soverom og wc 220 cm i i deler av gang og soverom	
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
Slukkeutstyr er eldre en 10 år.	

## 6.14 Toalettrom: Utedo





Utedo.



Gulv utedo.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Ingen

Åpningsbart vindu.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Nei

#### Oppsummering av toalettrom

TG-2

Utedo med tilgang fra inne i hytta

Svikt i gulvet

Eier opplyser at gulvet har ligget et sted tidligere som var vannskadet

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overnevnte punkter bør utbedres.

## 6.15 Ventilasjon



Lufting utedo.



Fuktmerker og svertesopp i vinduskarm.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Ventiler i vegger og åpningsbare vinduer

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Utedo er luftet ut gjennom yttervegg og over tak.

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det registreres fuktmerker og svertesopp i vindu, noe som tyder på dårlig lufting.  
Tg 2 pga alder

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Flere klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

## 6.16 Øvrig: Innvendige overflater



Manglende listverk.



Ufagmessig utførelse.



Manglende listverk.

#### Beskrivelse

Overflater bestående av tregulv,  
Trepanel på vegger og tak.  
Overflater har brukslitasje.

Det er foretatt enkeltvis omgjøringer og bytting av overflater. Her kan det forekomme mangelfull/ufagmessig listing av overganger

Innvendige dører har behov for justering.

Løse dørhåndtak

Sprekker i mellom gulvbord.

#### Oppsummering av øvrig

TG-2

TG 2 på grunn av alder



Sprekker i gulv.

## 6.17 Øvrig: Aneks



Aneks



Svertesopp i aneks

### Beskrivelse

Laftet aneks med torvtak  
Det er innsatt vedovn  
Tregulv, åser og panel i tak.  
Det er svertesopp på nedre del av aneks innvendig, det har blitt overflatebehandlet over.  
Vindu går tungt  
Brannslukker  
Oppsatt på løse blokker.

## 6.18 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.21 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.22 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.24 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.25 Elektrisk

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