

Røsliveien 766 2540 TOLGA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Hytte

Byggeår: 1903

BRA: 55 m²

BRA-i: 55 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

1

TG-2

9

TG-3

6

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggssbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

Kunden/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/22502>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Krypkjeller

Oppsummering

Under gulvkonstruksjonen vurderes en krypkjeller. Det trenger ikke nødvendigvis å være plass til å krype her. Krypkjelleren har ikke etablert ventiler, men det er enkelte luftehull i grunnmur. Det er ikke etablert adkomst.

-Innvendig registreres det større skjevheter i gulv på soverom og kjøkken, samt svikt/rystelser i gulvkonstruksjonen på soverom. Dette kan tyde på at det er skader forårsaket av forhold i krypkjeller. I soverommet langs den ene langveggen er det glippe mellom gulv og gulvlist utover det som er normalt.

-Ventilering av krypkjeller vurderes ikke tilfredsstillende med tanke på antall åpninger og størrelse på hullene i muren.

-I stue registreres 3 gulvbord med misfarging, og fuktmålinger i overflaten viser verdier over faregrensen for skadeutvikling. Dette tilsier at det kan være en del høyere fuktnivå inne i kryprommet.

-Noen gulvbord i stue spenner seg opp, men dette kan ha med dårlig innfesting å gjøre.

-Innvendig kontroll av krypkjeller kan ikke foretas på grunn av manglende adkomst, samt at det er vanskelig å se noe gjennom åpninger i muren.

-Terrenget er til dels flatt og/eller med dårlig fall i kombinasjon med takvann som ledes ut på terreng, og kan gi en økt fuktbelastning på grunnmur/krypkjeller.

TG 3 på grunn av mistanke om skader i konstruksjonen. 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.

TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak

--Registrerte forhold innvendig i hytta tilsier at det kan være skader i krypkjelleren. Nærmere undersøkelser er nødvendig for å undersøke eventuelt skadeomfang. Kostnadsestimatet er kun satt for nærmere undersøkelser ved åpninger av konstruksjonen, og vil ikke nødvendigvis dekke alle tiltak etter undersøkelsen.

-Det anbefales drenerende tiltak rundt bygget.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Oppsummering

-Det opplyses om at det er hørt museaktivitet i ytterveggene generelt, samt at det opplyses om at det oppholdt seg en mårfamilie i ytterveggen ved hjørnet mellom soverom og stue mot sør. Veggene ble åpnet og forsøkt utbedret i 2019, men det er opplyst at det tidvis har vært kjent lukt som følge av forholdet i ettertid. På grunn av skadedyrsaktiviteten og fare for at forholdet ikke er tilstrekkelig utbedret må det foretas nærmere undersøkelser og ytterligere utbedringer.

-Yttervegg har stedvis bulinger/skjevheter på utsiden, men det er ukjent om dette kommer av underliggende årsaker eller om veggene ikke ble rettet opp.

-Det bemerkes sprekker i enkelte bord, samt slitasje og punktviss råte i bunn av kledning. Dette kommer av at kledningen er ført nære terrenget flere steder.

-På 1 av vindfangets fasader er det registrert skade i kledningen, samt rift i vindtetting slik at isolasjonen er blitt eksponert. Flere steder er det brukt byggsaum i glipper og åpninger, og dette er ikke en varig eller fagmessig god løsning.

-Deler av kledningen er ført for nære terreng til at det kan kontrolleres lufting/musetetting. De deler som kan kontrolleres har lufting, men er ikke musetettet på tilfredsstillende vis.

-Til venstre for pipe i stue er det fuktmerker nedover veggene som kan ha kommet av lekkasjer i takteking. Kontroll av taktekingen viser at membran (papp e.l.) ikke er etablert. Måling i treverk i yttervegg ved pipe viser en vektprosent på ca. 17,5%, og det er risiko for skadeutvikling.

-På kjøkken er det opplyst om og fremlagt bilder av fuktskader og sopp i gulv og vegg ved kjøkkeninnredning som følge av lekkasjer fra vannrør over lengre tid. Sopp ble forsøkt fjernet, men det er ikke foretatt skadebefaring av området, og konstruksjonene er ikke utbedret utover dette.

TG 3 på grunn av behov for større utbedringer av konstruksjonen, enkelte av disse anses som strakstiltak.

Anbefalte tiltak

-Ytterligere påvisning av skadedyrsaktivitet og utbedring av dette må påregnes.

-Det anbefales nærmere undersøkelser med tanke på bulinger i yttervegger, men det bemerkes at dette kan være naturlige ujevnheter med tanke på at det er tømmerkonstruksjon.

-Skadde kledningsbord og utettheter inn til isolasjon må utbedres. Nærmere undersøkelser bak kledning ved pipe i stue må påregnes.

-Musetetting må etableres, og luftingen bør opprettholdes.

-Se også "Loft: konstruksjonsoppbygging" og "Takteking" med tanke på det som er påvist ved pipe.

-Nærmere undersøkelser og utbedring av kjøkkenvegger ved vask må påregnes.

Kostnadsestimatet er satt med bakgrunn i opplysninger forelagt av kontaktperson, kombinert med det som er mulig å påvise ved synlig befaring. Det kan ikke utelukkes at det kan påløpe ekstrakostnader før konstruksjoner åpnes og undersøkes nærmere.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Loft (konstruksjonsoppbygging): Innvendig takkonstruksjon

Oppsummering

-Det registreres lekkasje fra taket inne i skap på kjøkken (inn mot stellerom/vask). Kontaktperson opplyser at det har kommet en del vann her, og det er fuktmerker i taket.

-Til venstre for pipe i stue er det fuktmerker nedover veggene som også kan komme av lekkasjer. Kontroll av takteking viser at membran (papp e.l.) ikke er etablert, og dette vil derfor føre til lekkasjer. Måling i treverk i yttervegg ved pipe viser en vektprosent på ca. 17,5%, og det er risiko for skadeutvikling.

-Deler av konstruksjonen er lukket uten mulighet for observasjoner utover synlige overflater. Dette gjelder soverom og kjøkken.

TG 3 på grunn av påviste lekkasjer, med fare for ytterligere skader.

Anbefalte tiltak

-Det må foretas ytterligere undersøkelser ved åpning av konstruksjoner, og undersøkelser av tekking.

Skadeomfanget er ukjent utover de nevnte punkter, og usikkerhet rundt om det er nok å utføre lokale tiltak. Det utelukkes ikke at det finnes skader i konstruksjonen som ikke kan påvises på befaringsdagen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Taktekking

Oppsummering

-Det er påvist at det ikke er lagt tettesjikt (papp e.l.) under torvplasten. Dette medfører stor risiko for lekkasjer, da det kun er etablert torvplast. Torvplast er ikke et godkjent tettesjikt, og fungerer kun for drenering av vann ned mot tekking.

-I skap på kjøkken og ved pipe i stue er det påvist lekkasjer. Per i dag ligger det en presenning over lekkasjestedet på kjøkken, men dette har begrenset eller ingen funksjon.

TG 3 på grunn av lekkasjer og manglende tettesjikt på taket.

Anbefalte tiltak

-Taktekking må skiftes/utbedres umiddelbart.

-Det må foretas nærmere undersøkelser av underliggende konstruksjoner i forbindelse med dette, da det vurderes risiko for følgeskader.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

-I soverom registreres rystelser i konstruksjonen og glippe mellom gulv og gulvlist langs 1 yttervegg og vegg mot stue. Dette tyder på at det kan være skader i konstruksjonen påvirket av forhold i krypkjeller.

-I stue registreres misfarging på stuegulv på bortsiden av vedovn, som mistenkes å komme av fuktskader på undersiden. Det ble målt forhøyede verdier i gulvet her.

-På kjøkken er det opplyst om og fremlagt bilder av fuktskader og sopp i gulv og vegg ved kjøkkeninnredning som følge av lekkasjer fra vannrør over lengre tid. Sopp er forsøkt fjernet, men det er ikke foretatt skadebefaring av området, og konstruksjonene er ikke utbedret utover dette.

-Det opplyses også om at det ble veltet en kjele med vann ved vedkomfyren, og gulvet kan ha skader som er vanskelig å påvise uten demontering. Gulvet har noen løse bord der hvor vannet ble sølt.

TG 3 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Gulvkonstruksjon må undersøkes nærmere med tanke på påviste forhold. Det utelukkes ikke at større deler eller hele konstruksjonen kan ha behov for utbedring. Dette på grunn av stedvis rystelser, glipper mellom gulv og gulvlist, påviste fuktverdier i stue og bilder av skader på kjøkken.

-Gulv ved vedkomfyr bør undersøkes nærmere.

Kostnadsestimatet er et forsiktig anslag for nærmere undersøkelser og utbedringer av det som er påvist på befaringsdagen. Ved eventuell utskifting av hele konstruksjonen vil det kunne påløpe ekstrakostnader.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Innredningen er delvis revet på grunn av fuktskader. Det er kun benkeplate med laminat som har nedfelt oppvaskkum i stål, samt et mindre innredningsskap med fyllingsfronter og benkeplate av heltre ved kokesonen som gjenstår.

-Det er fuktskader i gulv og vegg ved innredningen ved oppvaskbenk. Det vil være behov for etablering av nye underskap ved oppvaskbenk.

-Benkeplaten ved kokesone sitter noe løst.

TG 3 på grunn av delvis revet innredning, samt fremlagte bilder av fuktskader i gulv og opp på vegg.

TG 2 er satt for løs benkeplate.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

-Det er behov for delvis ny innredning.

-Løs benkeplate må festes.

-Gulv og vegger ved vask må utbedres.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Drenering

Oppsummering

Terrenget rundt hytta er med naturtomt, og er delvis flatt og med fall ut.

- Bruk av grunnmursplast er ikke vanlig ved denne typen fundamentering. Drenering vurderes ikke etablert med tanke på utførelse på fundamentering og alder på bygget.
- Terrenget er til dels flatt og/eller med dårlig fall i kombinasjon med takvann som ledes ut på terreng, og kan gi en økt fuktbelastning på grunnmur/krypkjeller.
- Kontroll i krypkjeller er ikke mulig på grunn av manglende adkomst.

TG 2 på grunn av at terrenget rundt hytta er delvis flatt og/eller har dårlig fall ut i kombinasjon med takvann som ledes ut på terreng.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales drenerende tiltak rundt bygget.
- Forhold i krypkjeller må vurderes ved etablering av adkomst.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

- Det ble registrert sprekker i enkelte lecapunkt, samt i teglmur.
- Utover registrerte sprekker vurderes det setninger eller sesongbaserte bevegelser i grunnen på bakgrunn av registrerte skjevheter på tak og gulv. Sesongbaserte bevegelser kan være mest sannsynlig årsak på grunn av manglende eller dårlig frostisolering rundt bygget.
- Tetting av grunnmur med byggsaum er en ufagmessig løsning, samt at en tørrmur ikke bør tettes for best mulig ventilering innunder bygget.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

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.
- Nærmere grunnundersøkelser anbefales med tanke på eventuelle bevegelser i bygget.
- Byggsaum i grunnmur bør fjernes.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

- Det registreres 1 bord med oppsprekking utover det som er normalt på trapp ved inngangsdør, samt at det er stedvis åpninger større enn 5 cm inn mot yttervegg.
- Rampen foran ytterdør har en skjevhet.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- For å lukke avvik må oppsprukket bord skiftes, åpninger i gulv må forminskes, samt at rampen må rettes opp.

Vinduer og dører

Oppsummering

- Trevinduer og ytterdør er stedvis værslitt utvendig. De eldste vinduene fremstår med forholdsvis høy slitasje.
- Enkelte vinduskarmer har fuktmerker som kan komme av kondensering.
- Det registreres vindu som tar i karm i stue ved stikkprøvekontroll.
- Ytterdøren mangler tettelisten og vil derfor føre til kaldtrekk.
- Soveromsdør tar i karm, mens dør mellom kjøkken og vindfang subber i overliggende list.
- Værutsatte fasader har ikke etablert vannbrett/beslag over vinduer, og kan føre til inntrekk av fukt i konstruksjonen ved nedbør.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- De eldste vinduene har renoveringsbehov. Eventuelt kan det vurderes utskiftinger.
- Utover det som er nevnt over anbefales normalt vedlikehold/overflatebehandlinger av vinduer/dører.
- Pakning bør etableres på ytterdør.
- Vinduer/dører som tar i karm bør justeres.
- Det bør etableres tilfredsstillende vannbrett/beslag over vinduer på værutsatte fasader.

Renner og nedløp

Oppsummering

- Takrennen er en eldre plastrenne, og innfestingen er blitt løs.
- Det er i hovedsak ikke etablert renner, nedløp eller raftbeslag, og dette skaper en unødvendig fuktbelastning på yttervegg og forkantbord.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det bør etableres nye renner og nedløp, samt raftbeslag på hele taket ved omlegging av takteking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

- Det registreres stedvis nedbøy i innvendig takflate som kan ha kommet av bevegelser eller setninger i grunnen. Utvendig blir det registrert samme type nedbøyinger/svanker ned mot raft.
- Taket har ingen synlig lufting ved utvendig inspeksjon.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

Anbefalte tiltak

- Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.
- Lufting bør utbedres ved omlegging av takteking.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

- Pipeløsningen på kjøkken er ikke vurdert som tilfredsstillende, og det registreres at det har kommet en del sot på gulvet.
- Det registreres at røykrørsgjennomføring på pipe i stue ikke er tett tilfredsstillende.
- Pipemurer har sprekker over tak. Pipe i stue har sprekker i 1 hjørne, men det er usikkert om dette kun ligger i pusslaget, da pussen har løsnet her. Mellom pipemur i stue og brannmur er det noen sprekker av mindre betydning.
- Sotluken på pipe i stue kunne ikke åpnes på befaringsdagen, da undertegnede ikke hadde riktig utstyr til dette.
- Platen foran vedovn på kjøkken er plassert slik at det blir en kant som henger over gulvet, og er ikke en fagmessig god løsning.

TG 2 på grunn av påviste forhold

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.
- Nevnte forhold anbefales utbedret.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

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

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk ut for optimal ventilering anbefales etablert. Det finnes løsninger for solcelleanlegg.

Øvrig: Solcelleanlegg

Oppsummering

-Det registreres enkelte selvgjorte løsninger, og enkelte ledninger med dårlig innfesting.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales en gjennomgang og utbedring av ledninger.

Bygningsdeler med TG-IU

Øvrig: VVS

Oppsummering

-Det oppstod skader på avløpsrør, samt at vannløsningen per i dag ikke fungerer. Rør er fjernet og ikke vurdert videre.

Anbefalte tiltak

-Ny løsning kan vurderes av ny eier.

Lovlighet

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

Soverommet har for lite dagslysinnslipp. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

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

Brannslukningsapparatene er mer enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.9.2024

Rapportdato
6.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Knut Ole Wollum, dødsbo**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Representant v/befaring: **Bente Wollum (datter)**

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

Det er ikke mottatt noen egenerklæring.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Snorre Kolstad** Telefon: **48033863**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS** Epost: **sk@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

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.

Krypkjeller og loft har ikke adkomst og er ikke inspisert.

Det bemerkes at rapporten har gyldighet 1 år fra befaringsdatoen.

Informasjon om boligen

Adresse: **Røsliveien 766, 2540 Tolga**

Kommunenr: **3426** Gårdsnr: **5** Bruksnr: **25** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1903** - Eldre tømmerkasse fra ca. 1640. Bygget ble flyttet til eiendommen i 1903 og det ble tilbygd kjøkken. Øvrige bygg på tomta er fra ca. 1902-1903.

Boligtype: **Hytte**

Generell beskrivelse av boligen:

Hytte oppført i én etasje på grunnmur av gråstein. Bygget har en krypkjeller. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer/tre, og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass og enkelt glass. Det er ikke innlagt strøm, vann eller avløp.

Bygget er registrert som Sefrakminne. Kontaktperson opplyser at det ikke foreligger noen forsikring av byggene på eiendommen per i dag.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1991	Det ble oppført et tilbygg (soverom, samt utvidelse av kjøkken). Taket ble lagt om, og vegger ble kledd inn utvendig. Det ble også skiftet 2 takåser.	Nei
2000	Ca. år for tiltak. Veggene på vindfang ble kledd inn. Vinduer ble satt inn.	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 arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hytte	55	55	0	0	30
Fjøs	50	0	50	0	0
Uthus	3	0	3	0	0
Jordbu	8	0	8	0	0
Totalt m²	116	55	61	0	30

Bygning: Hytte

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	55	55	0	0	30
Totalt m²	55	55	0	0	30

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	55	55	0	Soverom, stue, kjøkken, stellerom/vask, vindfang.	
Totalt m²	55	55	0		

Bygning: Fjøs

Hovedareal

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

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	50	0	50		3 boder, vedskjul, utedo.
Totalt m²	50	0	50		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	3	0	3	0	0
Totalt m²	3	0	3	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	3	0	3		Bod.
Totalt m²	3	0	3		

Bygning: Jordbu

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	8	0	8	0	0
Totalt m²	8	0	8	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	8	0	8		Bod.
Totalt m²	8	0	8		

Kommentar til arealberegning

Standard for oppmåling er ikke linket til byggeforskrift, og det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus. Eventuell rombeskrivelse defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.

Areal i vedbod i fjøset kunne ikke måles opp på befaringsdagen på grunn av vanskelig tilkomst.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Åpen fundamentering/pilarer	
Bygget er oppført over pilarer/ringmur. Hjørner og bærepunkt er oppført i leca, tegl og gråstein, og det er stablet opp «pyntemur» i mellom. Pyntemuren har vært oppført som en tørrmur, men den er stedvis tett.		
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?		Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?		Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?		Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ikke kontrollerbart	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?		Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?		Ja
Oppsummering av drenering		TG-2
Terrenget rundt hytta er med naturtomt, og er delvis flatt og med fall ut.		
-Bruk av grunnmursplast er ikke vanlig ved denne typen fundamentering. Drenering vurderes ikke etablert med tanke på utførelse på fundamentering og alder på bygget. -Terrenget er til dels flatt og/eller med dårlig fall i kombinasjon med takvann som ledes ut på terreng, og kan gi en økt fuktbelastning på grunnmur/krypkjeller. -Kontroll i krypkjeller er ikke mulig på grunn av manglende adkomst.		
TG 2 på grunn av at terrenget rundt hytta er delvis flatt og/eller har dårlig fall ut i kombinasjon med takvann som ledes ut på terreng.		
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		
-Det anbefales drenerende tiltak rundt bygget. -Forhold i krypkjeller må vurderes ved etablering av adkomst.		

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering), Ringmur
Bygget er oppført over pilarer/ringmur. Hjørner og bærepunkt er oppført i leca, tegl og gråstein, og det er stablet opp «pyntemur» i mellom. Pyntemuren har vært oppført som en tørrmur uten bindemiddel, men den er stedvis tett med byggsaum.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Ifølge NGUs løsmassekart er det morenegrunn i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.	

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-2**

-Det ble registrert sprekker i enkelte lecapunkt, samt i teglmur.
 -Utover registrerte sprekker vurderes det setninger eller sesongbaserte bevegelser i grunnen på bakgrunn av registrerte skjevheter på tak og gulv. Sesongbaserte bevegelser kan være mest sannsynlig årsak på grunn av manglende eller dårlig frostisolering rundt bygget.
 -Tetting av grunnmur med byggsaum er en ufagmessig løsning, samt at en tørrmur ikke bør tettes for best mulig ventilering innunder bygget.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

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.
 -Nærmere grunnundersøkelser anbefales med tanke på eventuelle bevegelser i bygget.
 -Byggsaum i grunnmur bør fjernes.

6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av kryp kjeller**TG-3**

Under gulvkonstruksjonen vurderes en kryp kjeller. Det trenger ikke nødvendigvis å være plass til å kripe her. Kryp kjelleren har ikke etablert ventiler, men det er enkelte luftehull i grunnmur. Det er ikke etablert adkomst.

-Innvendig registreres det større skjevheter i gulv på soverom og kjøkken, samt svikt/rystelser i gulvkonstruksjonen på soverom. Dette kan tyde på at det er skader forårsaket av forhold i kryp kjeller. I soverommet langs den ene langveggen er det glippe mellom gulv og gulvlist utover det som er normalt.
 -Ventilering av kryp kjeller vurderes ikke tilfredsstillende med tanke på antall åpninger og størrelse på hullene i muren.
 -I stue registreres 3 gulvbord med misfarging, og fuktmålinger i overflaten viser verdier over faregrensen for skadeutvikling. Dette tilsier at det kan være en del høyere fuktnivå inne i kryp kjelleren.

-Noen gulvbord i stue spenner seg opp, men dette kan ha med dårlig innfesting å gjøre.
 -Innvendig kontroll av kryp kjeller kan ikke foretas på grunn av manglende adkomst, samt at det er vanskelig å se noe gjennom åpninger i muren.
 -Terrenget er til dels flatt og/eller med dårlig fall i kombinasjon med takvann som ledes ut på terreng, og kan gi en økt fuktbelastning på grunnmur/kryp kjeller.

TG 3 på grunn av mistanke om skader i konstruksjonen. Det gjøres oppmerksom på at en kryp kjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.
 TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

--Registrerte forhold innvendig i hytta tilsier at det kan være skader i kryp kjelleren. Nærmere undersøkelser er nødvendig for å undersøke eventuelt skadeomfang. Kostnadsestimatet er kun satt for nærmere undersøkelser ved åpninger av konstruksjonen, og vil ikke nødvendigvis dekke alle tiltak etter undersøkelsen.
 -Det anbefales drenerende tiltak rundt bygget.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Det er etablert platting i impregnert trevirke på fremsiden.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Plattingen opplyses oppført i 2022.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
-Det registreres 1 bord med oppsprekking utover det som er normalt på trapp ved inngangsdør, samt at det er stedvis åpninger større enn 5 cm inn mot yttervegg. -Rampen foran ytterdør har en skjevhet. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-For å lukke avvik må oppsprukket bord skiftes, åpninger i gulv må forminskes, samt at rampen må rettes opp.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
-Trevinduer med koblet glass i malt/lakkert utførelse. I vindfang er det vinduer med aluminiumskarmer med enkelt glass. -Malt ytterdør med enkelt glass. -Innvendig er det fyllingsdører av tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Vinduer opplyses fra ca. 1991 og 1960. -Vinduene med aluminiumskarm kan være fra rundt år 2000, men har usikker nøyaktig alder. De ble satt inn i forbindelse med innbygging av vindfanget.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, 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

- Trevinduer og ytterdør er stedvis værslitt utvendig. De eldste vinduene fremstår med forholdsvis høy slitasje.
- Enkelte vinduskarmer har fuktmerker som kan komme av kondensering.
- Det registreres vindu som tar i karm i stue ved stikkprøvekontroll.
- Ytterdøren mangler tettelisten og vil derfor føre til kaldtrekk.
- Soveromsdør tar i karm, mens dør mellom kjøkken og vindfang subber i overliggende list.
- Værutsatte fasader har ikke etablert vannbrett/beslag over vinduer, og kan føre til inntrekk av fukt i konstruksjonen ved nedbør.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- De eldste vinduene har renoveringsbehov. Eventuelt kan det vurderes utskiftninger.
- Utover det som er nevnt over anbefales normalt vedlikehold/overflatebehandlinger av vinduer/dører.
- Pakning bør etableres på ytterdør.
- Vinduer/dører som tar i karm bør justeres.
- Det bør etableres tilfredsstillende vannbrett/beslag over vinduer på værutsatte fasader.

6.6 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning

Veggkonstruksjon i stue og soverom er oppført i tømmer. Utover dette er konstruksjoner oppført i tre med ukjent utførelse. Fasader er kledd med stående panel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

- Tømmerveggene ble innkledd i ca. 1991. Samme år ble en stall på tomten flyttet og brukt som tilbygg. Dette gjelder soveromsdelen.
- Vindfanget ble innkledd noe senere, men usikkert når. Det kan ha vært rundt år 2000. Grunnmur, gulv og tak på vindfanget ble oppført i 1991.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

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

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

-Det opplyses om at det er hørt museaktivitet i ytterveggene generelt, samt at det opplyses om at det oppholdt seg en mårfamilie i ytterveggen ved hjørnet mellom soverom og stue mot sør. Veggene ble åpnet og forsøkt utbedret i 2019, men det er opplyst at det tidvis har vært kjent lukt som følge av forholdet i ettertid. På grunn av skadedyrsaktiviteten og fare for at forholdet ikke er tilstrekkelig utbedret må det foretas nærmere undersøkelser og ytterligere utbedringer.

-Yttervegg har stedvise bulinger/skjevheter på utsiden, men det er ukjent om dette kommer av underliggende årsaker eller om veggene ikke ble rettet opp.

-Det bemerkes sprekker i enkelte bord, samt slitasje og punktvist noe råte i bunn av kledning. Dette kommer av at kledningen er ført nære terrenget flere steder.

-På 1 av vindfangets fasader er det registrert skade i kledningen, samt rift i vindtetting slik at isolasjonen er blitt eksponert. Flere steder er det brukt byggsaum i glipper og åpninger, og dette er ikke en varig eller fagmessig god løsning.

-Deler av kledningen er ført for nære terreng til at det kan kontrolleres lufting/musetetting. De deler som kan kontrolleres har lufting, men er ikke musetetttet på tilfredsstillende vis.

-Til venstre for pipe i stue er det fuktmerker nedover vegg som kan ha kommet av lekkasjer i takteking. Kontroll av taktekingen viser at membran (papp e.l.) ikke er etablert. Måling i treverk i yttervegg ved pipe viser en vektprosent på ca. 17,5%, og det er risiko for skadeutvikling.

-På kjøkken er det opplyst om og fremlagt bilder av fuktskader og sopp i gulv og vegg ved kjøkkeninnredning som følge av lekkasjer fra vannrør over lengre tid. Sopp ble forsøkt fjernet, men det er ikke foretatt skadebefaring av området, og konstruksjonene er ikke utbedret utover dette.

TG 3 på grunn av behov for større utbedringer av konstruksjonen, enkelte av disse anses som strakstiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Ytterligere påvisning av skadedyrsaktivitet og utbedring av dette må påregnes.

-Det anbefales nærmere undersøkelser med tanke på bulinger i ytterveggen, men det bemerkes at dette kan være naturlige ujevnheter med tanke på at det er tømmerkonstruksjon.

-Skadde kledningsbord og utettheter inn til isolasjon må utbedres. Nærmere undersøkelser bak kledning ved pipe i stue må påregnes.

-Musetetting må etableres, og luftingen bør opprettholdes.

-Se også "Loft: konstruksjonsoppbygging" og "Takteking" med tanke på det som er påvist ved pipe.

-Nærmere undersøkelser og utbedring av kjøkkenveggen ved vask må påregnes.

Kostnadsestimatet er satt med bakgrunn i opplysninger forelagt av kontaktperson, kombinert med det som er mulig å påvise ved synlig befaring. Det kan ikke utelukkes at det kan påløpe ekstrakostnader før konstruksjoner åpnes og undersøkes nærmere.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging): Innvendig takkonstruksjon

Type loft

Delvis innredet / kaldtloft

Innvendig er konstruksjonen utført som en lukket konstruksjon med kaldloft/blindloft (ingen inspeksjonsmulighet) over soverom, vindfang og kjøkken. Konstruksjon i stue er oppført med taktro av trepanel over langsgående takåser. Det er usikker utførelse av konstruksjonen over denne, men det kan være at taket er utført som et kompakttak, hvor torven fungerer som isolasjon.

Er loftet innredet etter byggeår?

Nei

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-3

-Det registreres lekkasje fra taket inne i skap på kjøkken (inn mot stellerom/vask). Kontaktperson opplyser at det har kommet en del vann her, og det er fuktmerker i taket.
-Til venstre for pipe i stue er det fuktmerker nedover vegg som også kan komme av lekkasjer. Kontroll av takteking viser at membran (papp e.l.) ikke er etablert, og dette vil derfor føre til lekkasjer. Måling i treverk i yttervegg ved pipe viser en vektprosent på ca. 17,5%, og det er risiko for skadeutvikling.
-Deler av konstruksjonen er lukket uten mulighet for observasjoner utover synlige overflater. Dette gjelder soverom og kjøkken.

TG 3 på grunn av påviste lekkasjer, med fare for ytterligere skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det må foretas ytterligere undersøkelser ved åpning av konstruksjoner, og undersøkelser av tekking. Skadeomfanget er ukjent utover de nevnte punkter, og usikkerhet rundt om det er nok å utføre lokale tiltak. Det utelukkes ikke at det finnes skader i konstruksjonen som ikke kan påvises på befaringsdagen.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.8 Renner og nedløp

Type

Plast, Annet

Det er kun etablert takrenne på vegg ved stellerom/vask. Ellers er det ikke etablert hverken renner, nedløp eller beslag.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Takrennen kan ha blitt etablert i 1991.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

-Takrennen er en eldre plastrenne, og innfestingen er blitt løs.
-Det er i hovedsak ikke etablert renner, nedløp eller raftbeslag, og dette skaper en unødvendig fuktbelastning på yttervegg og forkantbord.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det bør etableres nye renner og nedløp, samt raftbeslag på hele taket ved omlegging av takteking.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
-Det registreres stedvis nedbøy i innvendig takflate som kan ha kommet av bevegelser eller setninger i grunnen. Utvendig blir det registrert samme type nedbøyinger/svanker ned mot raft. -Taket har ingen synlig lufting ved utvendig inspeksjon. TG 2 på grunn av påviste forhold. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter. -Lufting bør utbedres ved omlegging av taktekking.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Torv
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taket ble tekket om i 1991.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-3
-Det er påvist at det ikke er lagt tettesjikt (papp e.l.) under torvplasten. Dette medfører stor risiko for lekkasjer, da det kun er etablert torvplast. Torvplast er ikke et godkjent tettesjikt, og fungerer kun for drenering av vann ned mot tekking. -I skap på kjøkken og ved pipe i stue er det påvist lekkasjer. Per i dag ligger det en presenning over lekkasjestedet på kjøkken, men dette har begrenset eller ingen funksjon. TG 3 på grunn av lekkasjer og manglende tettesjikt på taket.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Taktekking må skiftes/utbedres umiddelbart.
- Det må foretas nærmere undersøkelser av underliggende konstruksjoner i forbindelse med dette, da det vurderes risiko for følgeskader.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
------	--------------

Gulvkonstruksjonen er av trebjelkelag.

Det ble foretatt måling med laser i kjøkken og soverom. I soverom ble det påvist en total høydeforskjell på ca. 80 mm og større merkbare skjevheter. I kjøkken ble det påvist en total høydeforskjell på ca. 40 mm.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-3**

- Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totale avvik over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.
- I soverom registreres rystelser i konstruksjonen og glippe mellom gulv og gulvlist langs 1 yttervegg og vegg mot stue. Dette tyder på at det kan være skader i konstruksjonen påvirket av forhold i krypkjeller.
- I stue registreres misfarging på stuegulv på bortsiden av vedovn, som mistenkes å komme av fuktskader på undersiden. Det ble målt forhøyede verdier i gulvet her.
- På kjøkken er det opplyst om og fremlagt bilder av fuktskader og sopp i gulv og vegg ved kjøkkeninnredning som følge av lekkasjer fra vannrør over lengre tid. Sopp er forsøkt fjernet, men det er ikke foretatt skadebefaring av området, og konstruksjonene er ikke utbedret utover dette.
- Det opplyses også om at det ble veltet en kjel med vann ved vedkomfyren, og gulvet kan ha skader som er vanskelig å påvise uten demontering. Gulvet har noen løse bord der hvor vannet ble sølt.

TG 3 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Gulvkonstruksjon må undersøkes nærmere med tanke på påviste forhold. Det utelukkes ikke at større deler eller hele konstruksjonen kan ha behov for utbedring. Dette på grunn av stedvis rystelser, glipper mellom gulv og gulvlist, påviste fuktverdier i stue og bilder av skader på kjøkken.
- Gulv ved vedkomfyr bør undersøkes nærmere.

Kostnadsestimatet er et forsiktig anslag for nærmere undersøkelser og utbedringer av det som er påvist på befaringsdagen. Ved eventuell utskifting av hele konstruksjonen vil det kunne påløpe ekstrakostnader.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
-Det er elementpipe med sotluke i stue, som kan være oppmurt på 1970-tallet ut fra det som er opplyst. -I kjøkken er det elementpipe som er plassert over brannmur av tegl. Sotuttak direkte fra ovnen.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er vedovn i stue og kjøkken.	
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
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
-Pipeløsningen på kjøkken er ikke vurdert som tilfredsstillende, og det registreres at det har kommet en del sot på gulvet. -Det registreres at røykrørsgjennomføring på pipe i stue ikke er tettet tilfredsstillende. -Pipemurer har sprekker over tak. Pipe i stue har sprekker i 1 hjørne, men det er usikkert om dette kun ligger i pusslaget, da pussen har løsnet her. Mellom pipemur i stue og brannmur er det noen sprekker av mindre betydning. -Sotluken på pipe i stue kunne ikke åpnes på befaringsdagen, da undertegnede ikke hadde riktig utstyr til dette. -Platen foran vedovn på kjøkken er plassert slik at det blir en kant som henger over gulvet, og er ikke en fagmessig god løsning. TG 2 på grunn av påviste forhold	
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. -Nevnte forhold anbefales utbedret.	

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning**TG-3**

Innredningen er delvis revet på grunn av fuktskader. Det er kun benkeplate med laminat som har nedfelt oppvaskkum i stål, samt et mindre innredningsskap med fyllingsfronter og benkeplate av heltre ved kokesonen som gjenstår.

- Det er fuktskader i gulv og vegg ved innredningen ved oppvaskbenk. Det vil være behov for etablering av nye underskap ved oppvaskbenk.
- Benkeplaten ved kokesone sitter noe løst.

TG 3 på grunn av delvis revet innredning, samt fremlagte bilder av fuktskader i gulv og opp på vegg. TG 2 er satt for løs benkeplate.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

- Det er behov for delvis ny innredning.
- Løs benkeplate må festes.
- Gulv og vegger ved vask må utbedres.

Utbedringskostnader overflater og innredning**10 000 - 50 000****Avtrekk**

Type avtrekk

Naturlig

Det er kun ventileringsmed åpning av vindu ved kokesonen.

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

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

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk ut for optimal ventileringsanbefales etablert. Det finnes løsninger for solcelleanlegg.

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er dermed ikke vurdert.

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

Soverommet har for lite dagslysinnslipp. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Det er etablert røykvarsling, samt 2 stk 6 kg brannslukningsapparat.

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

Brannslukningsapparatene er mer enn 10 år.

6.15 Ventilasjon

Type ventilerings Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

-Det bemerkes at den ene ventilen på stua sitter fast og bør forsøkes utbedret.

6.16 Øvrig: VVS

Beskrivelse

Det er ikke innlagt vann eller avløp, men det er lagt vannrør inn til bygget med fall fra nærliggende foss for sommervann, men er noe selvgjort.

Oppsummering av øvrig

TG-IU

-Det oppstod skader på avløpsrør, samt at vannløsningen per i dag ikke fungerer. Rør er fjernet og ikke vurdert videre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Ny løsning kan vurderes av ny eier.

6.17 Øvrig: Solcelleanlegg

Beskrivelse

Det er etablert solcelleanlegg i hytta. Ledninger er lagt åpent. Regulator og batteripakke er plassert i kjøkken.

Oppsummering av øvrig

TG-2

-Det registreres enkelte selvgjorte løsninger, og enkelte ledninger med dårlig innfesting.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det anbefales en gjennomgang og utbedring av ledninger.

6.18 Øvrig: Fjøs

Beskrivelse

Fjøs oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer og tre, og er delvis kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Over utedo er det torvtak.

Bygget er registrert som Sefrakminne.

Bygget har delvis behov for vedlikehold/utbedringer. Dette er ikke vurdert nærmere.

6.19 Øvrig: Uthus

Beskrivelse

Uthus oppført i én etasje. Bygget er oppført over støpt plate. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har pulttaksform og er tekket med metallplater.

6.20 Øvrig: Jordbu

Beskrivelse

Jordbu oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Det er jordgulv.

6.21 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Elektrisk

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant