

Giltvegen 228

7730 BEITSTAD

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2008

BRA: 71 m²

BRA-i: 71 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

12

TG-2

4

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/15215>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere eller stige for adkomst feiing av pipe.

Anbefalte tiltak

For å tilfredsstille krav på oppføringstidspunktet må det monteres snøfangere og takstige.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasse/terrasseplatt er bygget rundt hytten mot sør-øst, sør-vest og nord-vest. Konstruksjonene er fundamentert med pelefundamenter av betong og søylesko til fast fjellgrunn. Terrassekonstruksjoner er forøvrig oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner.

Anbefalte tiltak

Generelt vurderes terrasse/terrasseplatt å være i normalt bra stand, men det bemerkes at rekkverk er noe for lavt og at det enkelte steder burde ha vært montert rekkverk da nivåforskjell til underliggende terreng overstiger 0,5 meter.

Montering av rekkverk i enkelte områder og heving av eksisterende rekkverk bør vurderes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fremstår generelt i normalt god stand. Det bemerkes at det ikke er montert beslag/vannbrett over vinduer i gavl mot sør-øst og at enkelte vinduer og dører tar i karm.

Anbefalte tiltak

Justering av enkelte dører og evt vinduer er å vurdere som påregnelig.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner av tre fra byggeår. Bygningsdelene er besiktiget/vurdert fra bakken. Noen skjevheter ble registrert og det bemerkes at taknedløp ikke er montert.

Anbefalte tiltak

Taknedløp bør monteres.

Oppsummering

Hytten har takteking med tretak fra byggeår. Undertakspapp er montert på osb taktroplater. Det monterte tretaket opplyses å bestå av ubehandlet kjerneved av gran.

Inspeksjon/vurdering er foretatt på bakgrunn av besiktigelse fra bakken. Det ble registrert noe slitasje i form av begynnende råte ved ender av enkelte bord ved tretak. Noe ekstra vedlikehold med lokale utbedringer er å vurdere som påregnelig, men ikke akutt påkrevd. Det bemerkes at impregnerte vindskier ikke er malt/overflatebehandlet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.5.2024

Rapportdato
21.5.2024

Hjemmelshavere

Navn: Steffen Haugan
Navn: Toni Kristin Solbakken

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

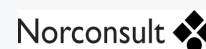
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Undertegnede har ikke mottatt selgers egenerklæring.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Stein Gisle Sagmo
Firma: Norconsult AS
Adresse: Havnegata 14, 7800 Namsos

Telefon: 40419133
Epost: stein.gisle.sagmo@norconsult.com



Egne premisser:

Oppdraget er å utarbeide tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen.

Undertegnede har ingen bindinger til eier/selger. Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmann hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp.

Ved salg av bolig og fritidseiendommer er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre hus og hytter er bygget ihht andre krav og byggeskikker en de som er gjeldende i dag. Endring i bruk, kombinert med elde og utidsmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp feil og mangler som en visuell befarung ikke klarer å avdekke. Det gjøres generelt oppmerksom på at eldre bygninger har dårligere isolasjonsevne i forhold til dagens moderne boliger og hytter. Undersøkelsene er utført visuelt, kombinert med enkle målinger. Yttertak og yttervegger er besiktiget fra bakken. Ved befarungen var hytten fullt møblert, noe som hindret full besiktigelse av alle vegg og gulvflater.

Det er ikke foretatt undersøkelser i Plan og Bygningsetatens arkiver. Det er ikke gjort undersøkelser om mangler i forhold til byggeforskriftene om innredningen, og om arealene ellers tilfredsstillende kravene til boligarealer med mindre slik informasjon faktisk er gitt. Hytten antas bygget etter gjeldende byggeforskrifter fra 1997.

Informasjon om boligen

Adresse: Giltvegen 228, 7730 Beitstad

Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 399 Bruksnr: 1 Festenr: 15

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 2008

Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Hytte fra 2008 beliggende ved Gilten i Steinkjer kommune. Hytten er fundamentert med betongpilarer til fast fjellgrunn og har trebjelkelag med stubbloftsløsning. Yttervegger er oppført av tradisjonelt bindingsverk av tre som er utvendig kledd med malt liggende tømmerpanel. Saltakkonstruksjon av tre med innvendig mønt skråhimling på stue/kjøkken og med hemsøsning over soveromsavdeling. Tak er tekket med tretak og takrenner av tre er montert. Hytten er oppført ihht. den byggeskikk og de forskrifter som var gjeldene på byggetiden og fremstår med normalt godt vedlikehold. Det henvises til rapportens avsnitt/kapittel for de enkelte bygningsdelene for nærmere beskrivelse av forholdene, men hytten fremstår generelt i bra stand. Eiendommen ligger på vestsiden av vannet Gilten ca 50 km nord for Steinkjer og ca 55 km sør for Namsos. Adkomst med ca 5 minutters gange fra parkering/biloppstillingsplass om sommeren. Adkomstveg til Gilten blir ikke vinterbrøytet og adkomst forgår normalt med snøscooter vinterstid. Det er gitt opplysninger om at løyve for 8 turer til hytten tidligere har blitt gitt for adkomst. I tillegg har det blitt gitt løyve for 5 turer ifbm vedhogst. Hytten har ikke innlagt vann/avløp eller strøm, men sommervann med vannpost på yttervegg og solcelleanlegg er montert. Hytten ligger som del av et regulert hytteområde med noe spredt bebyggelse på vestsiden av vannet Gilten. Eiendommen ligger på et høydedrag og har naturtomt med lyng og fururabber. Gode lys/solforhold og flott utsikt utover Gilten. Mange og gode muligheter for friluftsliv med blant annet jakt og fiske i nærområdet.

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) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Hytte | 71 | 71 | 0 | 0 | 114 |
| Uthus | 8 | 0 | 8 | 0 | 0 |
| Badstue | 6 | 0 | 6 | 0 | 0 |
| Totalt m² | 85 | 71 | 14 | 0 | 114 |

Bygning: Hytte

Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje | 71 | 71 | 0 | 0 | 114 |
| Totalt m² | 71 | 71 | 0 | 0 | 114 |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|--|-------------------|
| 1. etasje | 71 | 71 | 0 | Yttergang, stue/kjøkken, gang, hyttebad og 3 stk soverom | |
| Totalt m² | 71 | 71 | 0 | | |

Bygning: Uthus

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 | | Uthus/lager |
| Totalt m² | 8 | 0 | 8 | | |

Bygning: Badstue

Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje | 6 | 0 | 6 | 0 | 0 |
| Totalt m² | 6 | 0 | 6 | 0 | 0 |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|----------|----------|----------|-------------------|-------------------|
| 1. etasje | 6 | 6 | 0 | Badstue m/dusj. | |
| Totalt m² | 6 | 6 | 0 | | |

Kommentar til arealberegning

TBA (terrasser og balkonger). Arealet er ikke nøyaktig oppmålt og det vil være noe avvik.

Hytten har hemsløsning, men areal er ikke måleverdig pga skråhimling og lav takhøyde.

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament

| | |
|---|--------------------------------------|
| Type Fundament/Grunnmur | Søyler/pilarer (åpen fundamentering) |
| Type byggegrunn | Byggegrunn av fjell |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Nei |
| Oppsummering av grunnmur og fundament | TG-1 |
| Hytten er fundamentert med pelefundamenter av betong til fast fjellgrunn. | |

6.2 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|--------------------|
| Type | Terrasse, Platting |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Ja |
| Er balkong / terrassen teknet? | Nei |
| Oppsummering av balkong, terrasse, platting | TG-2 |
| Terrasse/terrasseplatt er bygget rundt hytten mot sør-øst, sør-vest og nord-vest. Konstruksjonene er fundamentert med pelefundamenter av betong og søylesko til fast fjellgrunn. Terrassekonstruksjoner er forøvrig oppført av tradisjonelle trekonstruksjoner. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Generelt vurderes terrasse/terrasseplatt å være i normalt bra stand, men det bemerkes at rekkverk er noe for lavt og at det enkelte steder burde ha vært montert rekkverk da nivåforskjell til underliggende terreng overstiger 0,5 meter. Montering av rekkverk i enkelte områder og heving av eksisterende rekkverk bør vurderes. | |

6.3 Vinduer og dører

| Beskrivelse | |
|--|-------------|
| VINDUER: Hvitmalte vinduer av tre fra byggeår med 2-lags glass og malte utenpåliggende sprosser. YTTERDØR: Rødmalt ytterdør av tre fra byggeår med 3-lags glass. BALKONGDØR: Tradisjonell hvitmalt balkongdør av tre med 2-lags glass. INNVENDIGE DØRER: Hvitmalte formpressede dører av tre. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmen, 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? | Ja |
| Oppsummering av vinduer og dører | TG-2 |
| Vinduer og dører fremstår generelt i normalt god stand. Det bemerkes at det ikke er montert beslag/vannbrett over vinduer i gavl mot sør-øst og at enkelte vinduer og dører tar i karm. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Justering av enkelte dører og evt vinduer er å vurdere som påregnelig. | |

6.4 Yttervegger

| Type fasade | Liggende kledning |
|--|-------------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? | Nei |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Nei |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | Nei |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Nei |
| Oppsummering av yttervegger | TG-1 |
| Veggkonstruksjonene over grunnmur er oppført av bindingsverk i tre med utvendig kledning i form av malt liggende tømmerpaneler fra byggeår. Ukjente forhold vedrørende isolasjon men det ser ut til og antas at yttervegger er isolert med 10 cm mineralull. Det bemerkes noe uferdig overgang mellom bordkledning og takkasser. | |

6.5 Renner og nedløp

| | |
|---|-------------|
| Type | Tre |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Er det synlige skader på renner/nedløp? | Nei |
| Oppsummering av renner og nedløp | TG-2 |
| Takrenner av tre fra byggeår. Bygningsdelene er besiktiget/vurdert fra bakken. Noen skjevheter ble registrert og det bemerkes at taknedløp ikke er montert. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Taknedløp bør monteres. | |

6.6 Takkonstruksjon

| | |
|--|---------------------|
| Takkonstruksjon | Saltak |
| Inspisert fra | Fra bakken |
| 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? | Ikke kontrollerbart |
| Oppsummering av takkonstruksjon | TG-1 |
| Hytten har saltakkonstruksjon med taksperre og taktro av tre. Innvendig mønt himling (skråhimling) på stue/kjøkken. Hemsøsning over soverom og bad mot nord-vest. | |
| Ukjent konstruksjonsoppbygging med tanke på isolasjon, lufting med mere, men ingen symptomer på vesentlige feil eller mangler ble registrert. Takkonstruksjon antas isolert med 20 cm mineralull. Det bemerkes at det ikke er montert fluenetting i takkasser og at takkasser/takutstikk i gavler ikke er kledd. Generelt vurderes takkonstruksjon å være i normalt god stand. | |

6.7 Taktekking

| | |
|--|------------|
| Type tekking | Tretak |
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? | Nei |

| | |
|--|-------------|
| 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 |
| <p>Hytten har taktekking med tretak fra byggeår. Undertakspapp er montert på osb taktroplater. Det monterte tretaket opplyses å bestå av ubehandlet kjerneved av gran.</p> <p>Inspeksjon/vurdering er foretatt på bakgrunn av besiktigelse fra bakken. Det ble registrert noe slitasje i form av begynnende råte ved ender av enkelte bord ved tretak. Noe ekstra vedlikehold med lokale utbedringer er å vurdere som påregnelig, men ikke akutt påkrevd. Det bemerkes at impregnerte vindskier ikke er malt/overflatebehandlet.</p> | |

6.8 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 |
| <p>Det er ikke montert snøfangere eller stige for adkomst feiing av pipe.</p> <p>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</p> <p>For å tilfredsstill krav på oppføringstidspunktet må det monteres snøfangere og takstige.</p> <p>Utbedringskostnader 10 000 - 50 000</p> | |

6.9 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|--------------|
| Type | Trebjelkelag |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Nei |
| Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn | TG-1 |
| <p>Etasjeskille består av trebjelkelag med stubbloftsløsning. Ukjente forhold av hensyn til isolasjon, men etasjeskille/gulv antas være fullisolert med 20 cm mineralull.</p> | |

| | |
|---|---------------------|
| Type pipe | Element |
| Er det montert ildsted? | Ja |
| Type ildsted | Vedovn |
| Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd? | Nei |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Nei |
| Skorstein over tak er inspisert fra: | Fra bakken |
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? | Nei |
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? | Ikke kontrollerbart |

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-1**

Hytten har 2 stk piper av murt lettklinker med vedovn på kjøkken og i stue. Heldekkende pipebeslag er montert over yttertak.

Nordica vedfyrte komfyr med koketopp og stekeovn er tilsluttet pipe på kjøkken. Dovre vedovn er tilsluttet pipe på stue.

Sotlukestein er montert ved sotluke på stue.

Det bemerkes at brennbart gulv under sotluke på bad ikke er tildekket. Det bemerkes også sprekk i stein inne i vedovn på stue

For full visshet vedrørende piper, sotluker og ildstedenes tilstand henvises det til det lokale brann og feievesen som er tilsynsmyndighet.

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-1**

Hyttkjøkkenet fra byggeår uten innlagt vann/avløp, men enkelt avløp for gråvann er ført til terreng under hytten fra oppvaskkum. Kjøkkenet har åpen løsning mot stue og har overflater med laminatgulv, lakkerte trepaneler på vegger og lakkerte trepaneler i himling. Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter og benkeplate av heltre eik. Koketopp med 4 gassbluss og oppvaskkum er nedfelt i benkeplate. Vedkomfyr med koketopp og stekeovn montert på kjøkken. Gassdrevet kjøll/fryseskap følger med ved salg. Gassforsyning fra utvendig plassert gassflaske der gassslanger/gassledninger er montert på undersiden av hytten. Gassalarm er montert på kjøkken.

Avtrekk

| | |
|-------------------------------------|----------|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Kjøkkenventilator er montert over gassbluss/koketopp.

6.12 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? 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? Nei

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

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

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

Ukjent alder på brannslukningsapparat. Røykvarslere var demontert ved besiktigelsen, men det forutsettes at de monteres med fungerende batterier.

6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Nei

Er det sen avrenning fra tappested? Ukjent

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Ukjent

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

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Hytten har ikke innlagt vann/avløp, men enkelt avløp for gråvann er ført til terreng under hytten fra servant på bad og fra oppvaskkum på kjøkken. Avløp fra urinal på bad er ført til terreng nedenfor hytten.

Oppsamling av faststoff/biomasse i egen tank ifbm vakumtoalett.

Sommervann med tappepunkt og enkel utslagsvask er utvendig montert på hytteveggen. Felles privat vanntilførselsanlegg er ikke nærmere vurdert.

6.14 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Hytten har generelt naturlig ventilering. SolarVenti luftsolfangernlegg er montert. Under normal drift vil luftsolfangeren starte med en gang solen skinner. Solens stråler vil danne elektrisitet i solcellen, som får ventilatoren til å sette i gang. Ventilatoren vil trekke frisk luft gjennom bakplaten, og luften blir oppvarmet i luftsolfangerpanelet som deretter blir blåst inn i hytten. Anleggene er ikke funksjonstestet eller nærmere vurdert.

6.15 Øvrig: Hyttestad (ikke våtrom)

Beskrivelse

Enkelt hyttestad.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Enkelt hyttestad er etablert. Det presiseres at rommet ikke har innlagt vann/avløp og at rommet ikke bygget som våtrom. Overflater med gulv av malmfuru og med trepaneler av osp på vegger og i himling. Rommet er utstyrt med vegghengt Jets biokompost vakumtoalett, gulvmontert urinaltoalett og baderomsinnredning. Enkelt avløp for gråvann fra servant til terreng under hytten. Enkelt og funksjonelt hyttestad som fremstår i normalt bra stand. Det bemerkes at rommet ikke har dusjløsning, men dusjløsning er etablert i frittstående bygning med badstue.

6.16 Øvrig: Uthus

Beskrivelse

Enkelt uthus er oppført på eiendommen.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Enkelt uisolert uthus fra 2008. Bygningen er fundamentert med søylefundamenter av lettklinker til terreng og er forøvrig oppført av tradisjonelle uisolerte trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med tømmerpanel og uthuset har tretak fra 2021. Enkelt og greit uthus som fremstår i normalt bra stand.

6.17 Øvrig: Badstue

Beskrivelse

Badstue m/dusj ble oppført på eiendommen i 2014.

Badstue m/dusj ble oppført på eiendommen i 2014. Bygningen er fundamentert med ringmur til fast fjellgrunn, har gulv av betong og er forøvrig oppført av tradisjonelle isolerte trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med tømmerpanel og bygningen har tretak fra 2021. Badstuen har vedfyrt badstueovn med vannvarmer, enkel sittebenk av tre og glassdør av herdet glass. Vindu i badstue opplyses også å ha herdet glass. Dusjrommet er utstyrt med enkel hyttedusj med fotpumpe.

Badstuen fremstår i normalt bra stand. Det bemerkes noen løse gulvfliser i badstue, noe manglende finish/listverk og diverse fukt/kondensmerker ved nedre del av veggpanel i badstue og ved vindu.

6.18 Øvrig: Hems og stige/trapp

Beskrivelse

Hytten har hemsløsning med adkomst fra hems stige i lakkert tre utførelse.

Det bemerkes at det ikke er montert rekkverk ved hemsløsning. Montering av rekkverk/sikring på hems bør påregnes.

6.19 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Elektrisk

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant