

Hestgjetarveien 109

2450 RENA

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1976

BRA: 50 m²

BRA-i: 47 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

8

TG-3

5

TG-IU

3

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/24414>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/sprekker og vesentlig skjevhet i enkelte lettklinkerblokker. Utebod bærer preg av å ha seget ned i terrenget. Synlig skjevhet i takkonstruksjon og målte skjevheter i bjelkelag ses i sammenheng med dette.

Anbefalte tiltak

Oppretting/forsterkning av fundamenter og tilhørende bjelkelag bør påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Yttervegger

Oppsummering

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktagninger med syl for kontroll av råteskader. Enkelte sider av fritidsboligen er værslitte og det registreres enkelte kledningsbord med sprekker. Bordkledningen er stedvis avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid og det registreres stedvis råteskader i trekledning på hjørnet til utebod. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning noe som medfører redusert lufting bak kledningen.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes, råteskadet og sprukket trekledning bør skiftes ut og det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Anbefalte tiltak

Etablering av forskriftsmessig adkomst for feier bør påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i stue/kjøkken på over 20mm. Forholdet vurderes å ha sammenheng med observerte skjevheter i fundamenter.

Anbefalte tiltak

Oppretting/forsterking av bjelkelag bør påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er værslitte, kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Det er ikke montert beslag på vannbrett, og vannbrett er montert med lite fall fra karm. Flere vinduer lot seg ikke åpne pga skjevheter i karm og limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger og justeringer/smøring bør påregnes. Etablering av fall på vannbrett og montering vannbrettbeslag anbefales.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør av eldre årgang som er et symptom på frostspreng. Frostsprengte nedløpsrør kan sprekke og medføre til økt fuktbelastning på fritidsboligens ytterkledning.

Anbefalte tiltak

Utskifting av frostsprengte nedløpsrør anbefales.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Takkonstruksjonen viser tegn til skjevheter ved utebod. Forholdet vurderes å skyldes setninger som følge sviktende fundamentering.

Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Taktekking

Oppsummering

Registreres enkelte skader på pappshingel, krakelering og enkelte buler i papp på mønetopp, det registreres også noe mosegroing på skyggesiden. Alder på pappshingel er ukjent. Erfaringsmessig vil pappshingel som har passert femten år ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte forhold anbefales reparasjon av påviste skader og jevnlig ettersyn, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Avløpsrør

Oppsummering

Avrenningshastighet er ikke testet da fritidsboligen ikke har vanntilførsel/opplegg for vannrør. Avløpsrør er ført direkte ned i grunnen, det er ukjent om det er etablert noen form for kum/spredegrøfter.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales og tiltak kan bli nødvendig.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskap med automatsikringer plassert bod.

Boligen har åpent elektrisk anlegg.

Deler av det elektriske anlegget drives av batterier tilknyttet solceller som er montert over tak.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG2:

Kursfortegnelse er ikke i samsvar med antall sikringer. Det registreres noe manglende avdekking i sikringsskap.

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Øvrig: Andre rom

Oppsummering

Gulvflater er slitt/aldringspreget og det registreres enkelte fuktskader i gang. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter.

Det registreres enkelte riss/sprekker i hjørne mellom pipe og brannmur, forholdet vurderes å ha oppstått som følge av bevegelse i bjelkelaget.

Anbefalte tiltak

Tiltak kan iverksettes ved behov.

Bygningsdeler med TG-IU

Krypkjeller: Åpent kryprom

Oppsummering

Det er redusert tilkomst til åpent kryprom under fritidsboligen grunnet lagret innbo/løsøre. Undersiden av fritidsboligen er derfor inspisert fra utsiden.

Anbefalte tiltak

Innbo og løsøre som er lagret under fritidsboligen anbefales fjernet.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

Øvrig: Oljekammin

Oppsummering

Det ble innført et forbud mot å fyre med fossil olje den 1. januar 2020. Det er ukjent om oljekaminen er ombygd til bruk av bioolje.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser utført av fagkyndig anbefales.

Lovlighet

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er ikke gjennomført kontroll/service av brannslukkingsutstyr de siste fem/ti år.

Service/utskiftning av slukkeutstyr bør gjennomføres.

Det er ikke forskriftsmessig montert røykvarsler.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.10.2024

Rapportdato
28.10.2024

Hjemmelshavere

Navn:	Espen Kristiansen	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Per Kristiansen	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Pål Kristiansen	Tilstede ved inspeksjon:	Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn:	Jonas Eikeland	Telefon:	92482613
Firma:	E&K Takst AS	Epost:	jonas@ek-takst.no
Adresse:	Hushagavegen 6, 2335 STANGE		



Om bygningsesakkyndig:

Er utdannet bygg-/tømrermester, og har over femten års erfaring fra byggebransjen som blant annet tømrer, bas, prosjektleder og 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.

Informasjon om boligen

Adresse:	Hestgjetarveien 109, 2450 Rena						
Kommunenr:	3422	Gårdsnr:	15	Bruksnr:	84	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1976 - Det er fremlagt ferdigattest datert 21.04.1976						
Boligtype:	Fritidsbolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig beliggende i Hestgjetarveien 109 i Åmot kommune.

Fritidsbolig oppført i 1976. Åpen fundamentering på lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskille av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med pappshingel. Koblede vinduer med karmen av tre.

TOMT

Eiet naturtomt (1005 m2 iht. PropCloud.no)

PARKERING

Parkering på privat tomt.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via privat veg.

Fritidsboligen er ikke tilkoblet vann. Avløp med ukjent tilkobling. Biologisk toalett i bod.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Fritidsbolig over en etasje med hems bestående av: Entré, stellerom, stue/kjøkken og tre soverom. Fritidsboligen har også en matkjeller med adkomst fra luke i gulv og en tilknyttet bod med biologisk toalett.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Heltregulv.

Vegg: Panel.

Himling: Panel.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panelovner, vedfyrt peis og oljekamin.

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegger.

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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	50	47	3	0	25
Totalt m²	50	47	3	0	25

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	54	50	4
Totalt m²	54	50	4

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	47	47	0	Entré, stellerom, stue/kjøkken og tre soverom.	
Totalt m²	47	47	0		

Kommentar til arealberegning

Det gjøres oppmerksom på at NS3940:2023 i utgangspunktet krever at en boenhet innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) for å kunne klassifiseres som internt bruksareal/BRA-i. Arealet i bruksenhetens hoveddel er likevel vurdert til å være en boenhet (BRA-i) selv om enkelte av hovedfunksjonene ikke er oppfylt (bad er ikke etablert og toalett er lokalisert i bod med separat inngang). Det presiseres at vurderingen er en klar skjønnsvurdering, og baseres på tolkninger og observasjoner gjort på befaringdagen.

Areal i matkjeller og hems er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer
Boligen har åpen fundamentering med lettklinkerblokker.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1

6.2 Grunnmur og fundament



Bilde viser fundament som står skjevt.



Bilde viser fundament med gjennomgående sprekk.

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Boligen har åpen fundamentering med lettklinkerblokker.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Byggegrunnens oppbygning er ukjent.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-3
Det registreres riss/sprekker og vesentlig skjevhet i enkelte lettklinkerblokker. Utebod bærer preg av å ha seget ned i terrenget. Synlig skjevhet i takkonstruksjon og målte skjevheter i bjelkelag ses i sammenheng med dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppretting/forsterkning av fundamenter og tilhørende bjelkelag bør påregnes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.3 Kryp kjeller: Åpent kryprom



Innbo/løsøre under bjelkelaget anbefales fjernet.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller

TG-IU

Det er redusert tilkomst til åpent kryprom under fritidsboligen grunnet lagret innbo/løsøre. Undersiden av fritidsboligen er derfor inspisert fra utsiden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Innbo og løsøre som er lagret under fritidsboligen anbefales fjernet.

6.4 Rom under terreng



Matkjeller benyttes til lagring.

Type rom under terreng

Grovkjeller

Matkjeller med adkomst fra luke i bjelkelag. Vegger av lettklinkerblokker og støpt betonggulv.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-1

6.5 Balkong, terrasse, plattning



Oversiktsbilde.

Type

Terrasse

Terrasse av trekonstruksjoner med rekkverk av tre, gulvflater av terrassebord. Terrassen er oppmålt til 25 m².

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Terrassen bare preg av å være fornyet i nyere tid, eksakt årstall er 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?

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Nei



Det registreres noe avflasket maling på rekkverk.

Oppsummering av balkong, terrasse, plating

TG-1

Det registreres stedvis avflasket maling på rekkverk og overflatebehandling anbefales.

6.6 Vinduer og dører



Vinduer er værslitte og har behov for overflatebehandling.

Beskrivelse

Varevinduer med karmen av tre er vurdert å være fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

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



Bilde viser vannbrett under vindu.

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Karmen er værslitte, kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Det er ikke montert beslag på vannbrett, og vannbrett er montert med lite fall fra karm.

Flere vinduer lot seg ikke åpne pga skjevheter i karm og limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger og justeringer/smøring bør påregnes.

Etablering av fall på vannbrett og montering vannbrettbeslag anbefales.

6.7 Yttervegger



Bilde viser råteskadet kledning.



Bilde viser sprekt kledningsbord.

Type fasade	Stående kledning
Fritidsboligen har yttervegger i trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ukjent om det er gjennomført utbedringer/utskiftninger siden opprinnelig byggeår.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-3

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med syl for kontroll av råteskader. Enkelte sider av fritidsboligen er værslitte og det registreres enkelte kledningsbord med sprekker. Bordkledningen er stedvis avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid og det registreres stedvis råteskader i trekledning på hjørnet til utebod. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning noe som medfører redusert lufting bak kledningen.

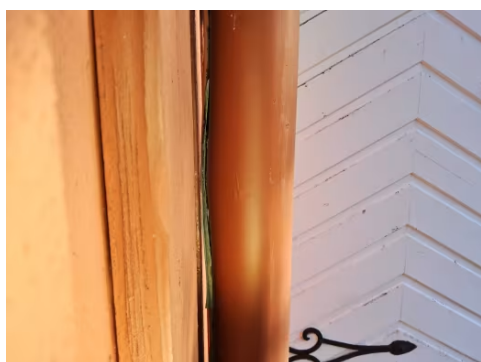
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes, råteskadet og sprukket trekledning bør skiftes ut og det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.8 Renner og nedløp



Bilde viser frostsprengt nedløpsrør.

Type	Metall
Takrenner og nedløp i metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og enkelte nedløp er skiftet, ukjent eksakt årstall.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør av eldre årgang som er et symptom på frostspreng. Frostsprengte nedløpsrør kan sprekke og medføre til økt fuktbelastning på fritidsboligens ytterkledning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av frostsprengte nedløpsrør anbefales.

6.9 Takkonstruksjon



Bildet viser skjevheter i takkonstruksjonen.

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?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Takkonstruksjonen viser tegn til skjevheter ved utebod. Forholdet vurderes å skyldes setninger som følge sviktende fundamentering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.10 Takteking



Bildet viser buler i takpapp på mønet.



Det registreres enkelte skader på pappshingel.

Type teking	Pappshingel
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking er lagt etter byggeår, årstall for ny takteking er ukjent.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av takteking

TG-2

Registreres enkelte skader på pappshingel, krakelering og enkelte buler i papp på mønetopp, det registreres også noe mosegroing på skyggesiden.

Alder på pappshingel er ukjent. Erfaringsmessig vil pappshingel som har passert femten år ha usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på ovennevnte forhold anbefales reparasjon av påviste skader og jevnlig ettersyn, slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.11 Utstyr på tak



Det er ikke etablert forskriftsmessig stige for feiing av pipe.

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

Det er ikke etablert stige for feier på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av forskriftsmessig adkomst for feier bør påregnes.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Bilde fra måling av etasjeskille.

Type	Trebjelkelag
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 lokalt avvik i stue/kjøkken på over 20mm. Forholdet vurderes å ha sammenheng med observerte skjevheter i fundamenter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppretting/forsterking av bjelkelag bør påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peisovn med glassdør og oljekamin.	
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?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av utvendige overflater på pipa.	

6.14 Kjøkken

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
Åpen kjøkkenløsning. Innredningen er fra ukjent årstall. Benkeplate av laminat med nedfelt oppvaskkum. Frittstående komfyr og kjøleskap. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater av heltregulv. Vegg- og himlingsflater i panel.	

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
Oppsummering av avtrekk	TG-3
Det er ikke avtrekk over stekesonen.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.	
Utbedringskostnader avtrekk	Under 10 000

6.15 Lovlighet



Brannslukningsapparat ble sist kontrollert i 2010.

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
Det er fremlagt ferdigattest datert: 21.04.1976.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Det er ikke gjennomført kontroll/service av brannslukningsutstyr de siste fem/ti år. Service/utskiftning av slukkeutstyr bør gjennomføres. Det er ikke forskriftsmessig montert røykvarsler.	

6.16 Avløpsrør



Avløpsrør av plast under kjøkkenkum.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Avrenningshastighet er ikke testet da fritidsboligen ikke har vanntilførsel/opplegg for vannrør. Avløpsrør er ført direkte ned i grunnen, det er ukjent om det er etablert noen form for kum/spredegrøfter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser anbefales og tiltak kan bli nødvendig.



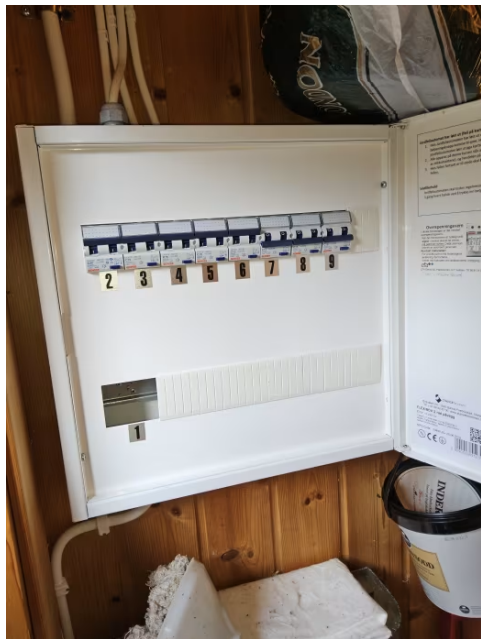
Avløpsrør er ført direkte ned i grunnen.

6.17 Elektrisk



Batterier tilknyttet solcelleanlegg er plassert i stue/kjøkken.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart



Sikringsskap plassert i utebod.

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Sikringsskap med automatsikringer plassert bod.
Boligen har åpent elektrisk anlegg.
Deler av det elektriske anlegget drives av batterier tilknyttet solceller som er montert over tak.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG2:

Kursfortegnelse er ikke i samsvar med antall sikringer. Det registreres noe manglende avdekking i sikringsskap.
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

6.18 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

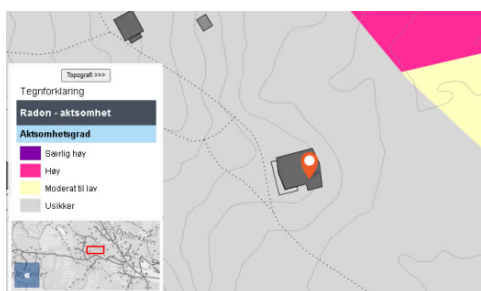
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Naturlig ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

6.19 Øvrig: Radon



Kartutsnitt - NGU Radonkart

Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med usikker aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

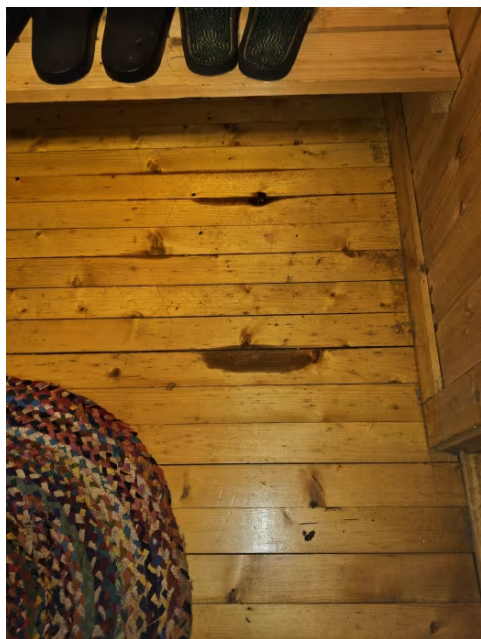
Oppsummering av øvrig

TG-IU

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.



Bildet viser fuktskader i gulv i entré.



Bildet viser riss/sprekker i hjørnet mellom brannmur og pipe.

Beskrivelse

Gulvflater av heltregulv.
Veggflater av panel.
Himlingsflater av Panel:
Profilerte/slette innerdører.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Gulvflater er slitt/aldringspreget og det registreres enkelte fuktskader i gang. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter.

Det registreres enkelte riss/sprekker i hjørne mellom pipe og brannmur, forholdet vurderes å ha oppstått som følge av bevegelse i bjelkelaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak kan iverksettes ved behov.



Dagtank er plassert i utebod.

Beskrivelse

Det er montert en innbygd oljekamin ved peisovn, dagtank er plassert i utebod.

Oppsummering av øvrig

TG-IU

Det ble innført et forbud mot å fyre med fossil olje den 1. januar 2020. Det er ukjent om oljekaminen er ombygd til bruk av bioolje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser utført av fagkyndig anbefales.



Bilde viser oljekamin.

6.22 Støttemur

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 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant