

Harsjøveien 713

7375 RØROS

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Hytte

Byggeår: 1997

BRA: 60 m²

BRA-i: 60 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

12

TG-3

0

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/21257>

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 TG2

Drenering

Oppsummering

Rundt hytta er det naturtomt med delvis fall ut fra enkelte fasader, samt delvis flatt terreng. Takvann ledes ut på terrenget.

Det er delvis flatt terreng, og takvann ledes på terreng. Dette kan øke fuktbelastningen inn på bygningen. Det er byggegrunn av morene og fjell. Fjellgrunnen øker risikoen for stående vann på tomten, da dette ikke vil drenerer bort vannet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å justere terrenget rundt hytta, slik at overflatevann kan renne bort fra bygningen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres at markisolasjonen under plate på mark er stedvis synlig. Slik isolasjon tåler sollys dårlig og bør tildekkes. Det registreres at grunnmassene under den ene stueveggen på opprinnelig del har rast ut noe (ikke omfattende), slik at gulvet innvendig har fått en svank ut mot yttervegg. Dette kan være på grunn av byggegrunn med varierende avstand mot fjell.

Det er synlig armering fra plate på mark på den ene fasaden på opprinnelig del, noe som kan føre til rustspreng og skader i betongen. Platen på mark er delvis ikke synlig på grunn av kledning som er ført nære terreng/terrasse, samt at den er tildekt innvendig, og er dermed begrenset kontrollert. TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Umiddelbare tiltak vurderes ikke nødvendig. Det vurderes at lokale tiltak kan utføres med tanke på utraste masser. Dette eventuelt i form av oppjekking og støping innunder platen. Forholdet vurderes stabilt per dags dato. Fritt eksponert isolasjon og armering må tildekkes på tilfredsstillende vis. Synlig armering bør støpes inn.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er krav til rekkverk på veranda ved stue. Rekkverket er målt til ca. 79 cm og er lavere enn dagens krav på 100 cm. Det registreres værslitte terrassedekker.

TG 2 på grunn av lavt rekkverk, samt slitte terrassedekker.

Anbefalte tiltak

Rekkverk på veranda må forhøyes til minimum 90 cm, som var det tidligere kravet, men helst til dagens krav på 100 cm. Det utelukkes ikke behov for utskiftinger eller utbedringer av terrassedekker i nær fremtid. Gulvene fungerer med påvist slitasje, og ingen vesentlige skader ble registrert. Materialenes alder tilsier at tiltak kan være nødvendig.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vindu i kjøkken har sprukket glass. Det er stedvis fuktmerker i innvendige dør- og vinduskarmer som kan komme av kondensering på glass og/eller utettheter. Dette kan komme av at hytta er brukt sporadisk på vinterstid, og at det ikke er overflatebehandling av innvendige karmen, som øker risiko for at fukt trekker inn i treverket. Vinduer og dører er stedvis værslitt utvendig. Flere dører tar i karm.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Sprukket glass må skiftes. Overflatebehandlinger/vedlikehold, samt ytterligere undersøkelser av årsak til eventuelle utettheter må påregnes. Dører som tar i karm bør justeres.

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning, og dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i vegg på grunn av sen uttørring av fukt i vegg som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Musetetting/lufting kan ikke kontrolleres på hele bygningen, da kledningen stedvis er ført nære terrenget og at det er etablert terrasse.

Kledning som er ført nære eller tett ned i terreng er mer skadeutsatt. Stikktakninger i treverk viser ingen synlige skader per i dag. Tømmeret er stedvis lagt innenfor grunnmuren uten avrenningskant. Dette er en uheldig løsning, da nedbørsvann/smeltevann kan trekke inn under bunnstokk og det kan utvikles skader over tid. I 1 av hjørnene i stua ble det registrert tegn på at det kan ha trekt fukt gjennom lafteknuter.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for tiltak med tanke på dårlig lufting, men det må påregnes å justere kledningen slik at den har god avstand til terreng. På vegger med tømmer er det anbefalt å etablere en bedre løsning mot støpt plate på mark, med tanke på fare for inntrekk av fukt. Noe utvendig tetting av lafteknuter anbefales.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er stedvis fuktmerker rundt piperøret, ned langs takpanel og ned på yttervegg. Dette tyder på kondensering fra piperøret, som kan komme av utettheter i dampspørre i gjennomføringen. Eventuelt har det kommet av tidligere lekkasjer i taktekingen. Per i dag er det ikke registrert at taktekingen er utett.

TG 2 på grunn av registrerte fuktmerker.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av pipegjennomføring anbefales, og tiltak vurderes deretter.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner er ikke etablert på større deler av bygget, og det er ikke etablert nedløpsrør. Manglende nedløp/renner kan medføre økt fuktbelastning på yttervegger. Det er kun etablert raftbeslag over den ene stueveggen, mens det mangler på resterende taksider. Dette øker risikoen for skader på forkantbord.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Takrenner, beslag og nedløp bør etableres på hele hytta.

Taktekking

Oppsummering

Tekkingen er stedvis slitt og mosegrodd, og har noe oppsprekking i overflaten. Dette på grunn av værslitasje/alder. Det er stedvis synlig spikring med sekundær tetting, og er ikke en løsning som varer over tid. Papptekkingen har passert mer enn halvparten av forventet levetid, og tettheten i tiden som kommer er usikker.

TG 2 på grunn av alder og påviste forhold.

Anbefalte tiltak

På grunn av påviste forhold anbefales det å planlegge en omlegging av taktekkingen. Jevnlige kontroller må påregnes frem til dette tidspunktet, og omlegging må vurderes omgående. Værslitasjen har forkortet levetiden på tekkingen.

Utstyr på tak

Oppsummering

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Dette er ikke etablert. TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivåeringslaser ble det registrert lokalt avvik på stue innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Dette på grunn av nevnt avvik i "Grunn og fundament". Gulvet vurderes stabilt per i dag. TG 2 på grunn av lokalt høydeavvik i stue.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbart tiltak. Oppretting kan ses i sammenheng med det som er nevnt i "Grunn og fundament".

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget. TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

Pga. manglende/ikke fremlagt samsvarserklæring anbefales det en el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Ventilasjon

Oppsummering

Ventilhull i det ene soverommet er tettet med teip. Dette opplyses å være på grunn av at tidligere eier traff på en veggstender ved hulltakingen, og at det derfor ikke er kjørt gjennom noen kanal. Rommet er derfor ikke ventilert utover åpning av vinduet. TG 2 på grunn av nevnte forhold.

Anbefalte tiltak

Dagens ventilhull i soverom må tettes, og det må tas på nytt hull til ventil.

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest(er) foreligger ikke. Tilbygget er satt opp før 01.01.1998 og er lovlig oppført uten ferdigattest.

Tilbygget er oppført etter 01.01.1998 og det er derfor krav om ferdigattest.

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

Brannslukkingsapparatet er eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.8.2024

Rapportdato
15.8.2024

Hjemmelshavere

Navn: Geir Westberg

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: Snorre Kolstad
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Telefon: 48033863
Epost: sk@tft.no



Om bygningsesakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Informasjon om boligen

Adresse: Harsjøveien 713, 7375 Røros

Kommunenr: 5025 Gårdsnr: 132 Bruksnr: 1662 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1997 - Opprinnelig del ble tatt i bruk (tømmerkasse).

Boligtype: Hytte

Generell beskrivelse av boligen:

Hytte oppført i én etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer og bindingsverk. Fasader har fritt eksponert tømmer og stående kledning. Taket har saltaksform og er teknet med papp. Vinduer er med koblede glass. Det er ikke innlagt vann eller kloakk.

Tiltak etter byggeår:

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|------|--|---|
| 2004 | Det ble oppført et tilbygg. | Nei |
| 2012 | Det ble satt opp noen nye overskap på kjøkkenet. Utført med egeninnsats. | Nei |
| 2018 | Det ble etablert avtrekksvifte på kjøkken. Utført med egeninnsats. | Nei |
| 2019 | Bak vedovn ble det satt opp en brannmur. Utført med egeninnsats. | Nei |
| 2021 | Det ble byttet ut en svill på annekset, samt satt opp en platting tilhørende bygget. Utført med egeninnsats. | Nei |
| 2021 | Det ble skiftet ut 3 bord i taktroen, og lagt ny pappremse mot opprinnelig tekking. Utført med egeninnsats. | 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 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 | 60 | 60 | 0 | 0 | 31 |
| Anneks | 15 | 0 | 15 | 0 | 0 |
| Totalt m² | 75 | 60 | 15 | 0 | 31 |

Bygning: Hytte

Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje | 60 | 60 | 0 | 0 | 31 |
| Totalt m² | 60 | 60 | 0 | 0 | 31 |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|--|-------------------|
| 1. etasje | 60 | 60 | 0 | Kjøkken, gang, stellerom/vask, stue, vindfang, 2 soverom, spisestue. | |
| Totalt m² | 60 | 60 | 0 | | |

Bygning: Anneks

Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje | 15 | 0 | 15 | 0 | 0 |
| Totalt m² | 15 | 0 | 15 | 0 | 0 |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|----------|----------|-------------------|-------------------|
| 1. etasje | 15 | 9 | 6 | Soverom. | Bod, utedo. |
| Totalt m² | 15 | 9 | 6 | | |

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.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

| | |
|---|---------------------|
| Type grunnmur? | Støpt plate på mark |
| 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 |
| <p>Rundt hytta er det naturtomt med delvis fall ut fra enkelte fasader, samt delvis flatt terreng. Takvann ledes ut på terrenget.</p> <p>Det er delvis flatt terreng, og takvann ledes på terreng. Dette kan øke fuktbelastningen inn på bygningen. Det er byggegrunn av morene og fjell. Fjellgrunnen øker risikoen for stående vann på tomten, da dette ikke vil drenere bort vannet.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Det anbefales å justere terrenget rundt hytta, slik at overflatevann kan renne bort fra bygningen. | |

6.2 Grunnmur og fundament

| | |
|---|---|
| Type Fundament/Grunnmur | Plate på mark |
| Type byggegrunn | Byggegrunn av fjell, Byggegrunn av løsmasse |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Nei |
| Oppsummering av grunnmur og fundament | TG-2 |
| <p>Det registreres at markisolasjonen under plate på mark er stedvis synlig. Slik isolasjon tåler sollys dårlig og bør tildekkes. Det registreres at grunnmassene under den ene stueveggen på opprinnelig del har rast ut noe (ikke omfattende), slik at gulvet innvendig har fått en svank ut mot yttervegg. Dette kan være på grunn av byggegrunn med varierende avstand mot fjell.</p> <p>Det er synlig armering fra plate på mark på den ene fasaden på opprinnelig del, noe som kan føre til rustspreng og skader i betongen. Platen på mark er delvis ikke synlig på grunn av kledning som er ført nære terreng/terrasse, samt at den er tildekt innvendig, og er dermed begrenset kontrollert. TG 2 på grunn av påviste forhold.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Umiddelbare tiltak vurderes ikke nødvendig. Det vurderes at lokale tiltak kan utføres med tanke på utraste masser. Dette eventuelt i form av oppjekking og støping innunder platen. Forholdet vurderes stabilt per dags dato. Fritt eksponert isolasjon og armering må tildekkes på tilfredsstillende vis. Synlig armering bør støpes inn. | |

6.3 Balkong, terrasse, platting

| Type | Terrasse |
|---|-------------|
| <p>Det er etablert veranda med tilkomst fra stue. Verandaen er oppført i trevirke og er fundamentert på impregnerte pilarer. Bjelkelaget kan være uimpregnert, mens det er benyttet impregnerte terrassebord. Det er rekkverk med stående bord.</p> <p>Det er etablert terrasseplatting ved inngangsdør i impregnert trevirke over søyleblokker.</p> | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Ukjent når veranda/terrasse er oppført, men kan være oppført ved respektive byggeår (1997 og 2004). | |
| 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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Ja |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
| Oppsummering av balkong, terrasse, platting | TG-2 |
| <p>Det er krav til rekkverk på veranda ved stue. Rekkverket er målt til ca. 79 cm og er lavere enn dagens krav på 100 cm. Det registreres værslitte terrassedekker.</p> <p>TG 2 på grunn av lavt rekkverk, samt slitte terrassedekker.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| <p>Rekkverk på veranda må forhøyes til minimum 90 cm, som var det tidligere kravet, men helst til dagens krav på 100 cm. Det utelukkes ikke behov for utskiftinger eller utbedringer av terrassedekker i nær fremtid. Gulvene fungerer med påvist slitasje, og ingen vesentlige skader ble registrert. Materialenes alder tilsier at tiltak kan være nødvendig.</p> | |

6.4 Vinduer og dører

| Beskrivelse | |
|--|----|
| <p>Utvendig malte trevindu med koblet glass.</p> <p>Utvendig malt verandadør med 2-lags glass.</p> <p>Utvendig malt hovedytterdør med 2-lags glass.</p> <p>Innvendig er det speildører av tre.</p> | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| <p>Verandadøren ble satt inn ved tilbygging av hytta (prod. år 2003), og hovedytterdøren (prod. år 1999) ble satt inn. Ytterdøren kan være en gjenbruksdør.</p> <p>Innvendige dører er fra tilbyggets byggeår (2004).</p> <p>Vinduer er fra respektive byggeår (1997 og 2004).</p> | |

| | |
|--|-----|
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Ja |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? | Ja |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Ja |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vindu i kjøkken har sprukket glass. Det er stedvis fuktmerker i innvendige dør- og vinduskarmer som kan komme av kondensering på glass og/eller utettheter. Dette kan komme av at hytta er brukt sporadisk på vinterstid, og at det ikke er overflatebehandling av innvendige karmen, som øker risiko for at fukt trekker inn i treverket. Vinduer og dører er stedvis værslitt utvendig. Flere dører tar i karm.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sprukket glass må skiftes. Overflatebehandlinger/vedlikehold, samt ytterligere undersøkelser av årsak til eventuelle utettheter må påregnes. Dører som tar i karm bør justeres.

6.5 Yttervegger

| | |
|---|--------------------------|
| Type fasade | Stående kledning, Tømmer |
| Vegger er oppført i tømmer på opprinnelig del, og med bindingsverk på tilbygg. Fasader av bindingsverk er kledd utvendig med stående panel. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Det ble oppført et tilbygg i 2004. Fasader ble overflatebehandlet i 2021. | |
| 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? | Ja |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Ikke kontrollerbart |

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning, og dette har medført stedvis redusert lufting. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Musetetting/lufting kan ikke kontrolleres på hele bygningen, da kledningen stedvis er ført nære terrenget og at det er etablert terrasse.

Kledning som er ført nære eller tett ned i terrenget er mer skadeutsatt. Stikktagninger i treverk viser ingen synlige skader per i dag. Tømmeret er stedvis lagt innenfor grunnmuren uten avrenningskant. Dette er en uheldig løsning, da nedbørsvann/smeltevann kan trekke inn under bunnstokk og det kan utvikles skader over tid. I 1 av hjørnene i stua ble det registrert tegn på at det kan ha trekt fukt gjennom lafteknuter.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for tiltak med tanke på dårlig lufting, men det må påregnes å justere kledningen slik at den har god avstand til terrenget. På vegger med tømmer er det anbefalt å etablere en bedre løsning mot støpt plate på mark, med tanke på fare for inntrekk av fukt. Noe utvendig tetting av lafteknuter anbefales.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft Innredet loft (lukket konstruksjon)

Konstruksjonen er oppført som en isolert sperrekonstruksjon over langsgående takåser av rundtømmer i opprinnelig del. Tilbygg har en isolert sperrekonstruksjon over langsgående mønedrager.

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 utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er stedvis fuktmerker rundt piperøret, ned langs takpanel og ned på yttervegg. Dette tyder på kondensering fra piperøret, som kan komme av utettheter i dampspærre i gjennomføringen. Eventuelt har det kommet av tidligere lekkasjer i taktekkingen. Per i dag er det ikke registrert at taktekkingen er utett.

TG 2 på grunn av registrerte fuktmerker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av pipegjennomføring anbefales, og tiltak vurderes deretter.

6.7 Renner og nedløp

| | |
|---|-------------|
| Type | Metall |
| Renner er utført i lakkert metall. Dette er kun montert i hjørnet ved inngangspartiet, og det er ikke etablert nedløpsrør. | |
| 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 er ikke etablert på større deler av bygget, og det er ikke etablert nedløpsrør. Manglende nedløp/renner kan medføre økt fuktbelastning på yttervegger. Det er kun etablert raftbeslag over den ene stueveggen, mens det mangler på resterende taksider. Dette øker risikoen for skader på forkantbord. TG 2 på grunn av påviste forhold. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Takrenner, beslag og nedløp bør etableres på hele hytta. | |

6.8 Takkonstruksjon

| | |
|---|-------------|
| Takkonstruksjon | Saltak |
| Konstruksjonen har etablert tilfredsstillende lufting. | |
| Inspisert fra | På tak |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? | Nei |
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? | Nei |
| Oppsummering av takkonstruksjon | TG-1 |

6.9 Taktekking

| | |
|--|--------|
| Type tekking | Papp |
| Inspisert fra | På tak |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Taktekking på tilbygg er fra respektivt byggeår (2004). Selger skiftet ut 3 bord i taktroen, og la ny pappremse mot opprinnelig tekking i 2021. | |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? | Ja |

| | |
|--|-------------|
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | Nei |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Oppsummering av taktekking | TG-2 |
| <p>Tekkingen er stedvis slitt og mosegrodd, og har noe oppsprekking i overflaten. Dette på grunn av værslitasje/alder. Det er stedvis synlig spikring med sekundær tetting, og er ikke en løsning som varer over tid. Papptekkingen har passert mer enn halvparten av forventet levetid, og tettheten i tiden som kommer er usikker.</p> <p>TG 2 på grunn av alder og påviste forhold.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| <p>På grunn av påviste forhold anbefales det å planlegge en omlegging av taktekkingen. Jevnlige kontroller må påregnes frem til dette tidspunktet, og omlegging må vurderes omgående. Værslitasjen har forkortet levetiden på tekkingen.</p> | |

6.10 Utstyr på tak

| | |
|--|-------------|
| 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-2 |
| <p>Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Dette er ikke etablert.</p> <p>TG 2 som følge av dette.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| <p>Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.</p> | |

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|---------------------|
| Type | Støpt gulv på grunn |
| <p>Plate på mark (støpt betong mot grunn) med oppforet trekonstruksjon innvendig.</p> <p>Det ble målt med laser i stue og gang. I stue registreres en lokal svank (høydeavvik innenfor 2 meters avstand) på gulvet inn mot terrassedøren på ca. 15 mm.</p> | |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |
| Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn | TG-2 |
| <p>Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på stue innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Dette på grunn av nevnt avvik i "Grunn og fundament". Gulvet vurderes stabilt per i dag.</p> <p>TG 2 på grunn av lokalt høydeavvik i stue.</p> | |

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbart tiltak. Oppretting kan ses i sammenheng med det som er nevnt i "Grunn og fundament".

6.12 Ildsted/Skorstein

| | |
|--|-------------|
| Type pipe | Stål |
| Det er etablert stålpipeline. | |
| Er det montert ildsted? | Ja |
| Type ildsted | Vedovn |
| Det er montert vedovn i stue. | |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale? | Nei |
| Skorstein over tak er inspisert fra: | Fra taket |
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? | Nei |
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? | Nei |
| Oppsummering av ildsted/skorstein | TG-1 |
| Det er påvist noen kondensmerker fra pipegjennomføringen. Forholdet er vurdert i «Loft (konstruksjonsoppbygging). Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det ikke er registrert skader eller avvik på ildsted/pipe. | |

6.13 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 |
| Enkel innredning med profilerte fronter og benkeplate i heltre. Benkeplaten har en nedfelt oppvaskkum i stål. Det er ikke innlagt vann. Kjøkkenet fremstår med normal slitasje iht. alder. | |

Avtrekk

| | |
|---|----------|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen. Denne ble montert i 2018. | |

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

1 vindu, samt dør i opprinnelig del samsvarer ikke med plassering på byggemeldte tegninger. Tilbygg har etablert annen størrelse/plassering på vindu i gang, samt vindu som mangler på tegning ved spisestue. Vindu i det ene soverommet har endret plassering. Dette er kontrollert opp mot byggemeldte tegninger. Slike endringer er søknadspliktige (fasadeendringer). Det er sannsynlig at alle endringer ble foretatt ved oppføring av byggene.

Det finnes ikke tegninger av annekset.

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?

Ja

Ferdigattest(er) foreligger ikke. Tilbygget er satt opp før 01.01.1998 og er lovlig oppført uten ferdigattest. Tilbygget er oppført etter 01.01.1998 og det er derfor krav om ferdigattest.

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukkingsapparat.

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

Ja

Brannslukkingsapparatet er eldre enn 10 år.

6.15 Elektrisk

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Sikringsskapet er plassert på utvendig vegg. Det er åpent anlegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det ble lagt opp strøm i forbindelse med tilbygg i 2004.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

| | |
|--|-------------|
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |
| Oppsummering av elektrisk | TG-2 |
| Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget. TG 2 som følge av dette. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Pga. manglende/ikke fremlagt samsvarserklæring anbefales det en el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter. | |

6.16 Ventilasjon

| | |
|---|----------------------|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |
| Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg. | |
| Oppsummering av ventilasjon | TG-2 |
| Ventilhull i det ene soverommet er tettet med teip. Dette opplyses å være på grunn av at tidligere eier traff på en veggstender ved hulltakingen, og at det derfor ikke er kjørt gjennom noen kanal. Rommet er derfor ikke ventilert utover åpning av vinduet. TG 2 på grunn av nevnte forhold. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Dagens ventilhull i soverom må tettes, og det må tas på nytt hull til ventil. | |

6.17 Øvrig: Avløpsrør (gråvann)

| | |
|---|-------------|
| Beskrivelse | |
| Det er etablert avløpsrør av plast fra oppvaskkum på kjøkken og servant i stellerom/vask. Avløpet føres ut til terreng. | |
| Oppsummering av øvrig | TG-1 |

6.18 Øvrig: Anneks

Beskrivelse

Anneks oppført i én etasje over pilarer av leca. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og fasader har stående kledning. Taket har saltaksform og er teknet med papp. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vindu har koblet glass.

6.19 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant