

Moliveien 18

2555 TUFSSINGDALEN

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1972

BRA: 50 m²

BRA-i: 50 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

8

TG-2

15

TG-3

4

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, tilleggssbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/34256>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Grunnmur og fundament

Oppsummering

-Det er større skjevheter i gulv, som har bakgrunn i at det kan være bevegelser i grunnen. Selgers opplysninger tilsier at grunnen på eiendommen beveger seg, da det er et slags sumpterreng her.

TG 3 er gitt med bakgrunn i dette.

Anbefalte tiltak

-Foreta undersøkelser over tid for å påvise omfang av eventuelle bevegelser i grunnen. Det må foretas nærmere undersøkelser av hva som eventuelt kan foretas av tiltak i grunnen for å motvirke ytterligere bevegelser. Kontakt gjerne en fagkyndig for ytterligere vurdering. Kostnadsestimatet blir noe usikkert, og det kan ikke utelukkkes at dette kan endre seg ut fra hvilke tiltak som er nødvendig. Oppretting av bygget kan vurderes deretter.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting: Veranda ved inngangsparti

Oppsummering

-Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Dette kommer av bevegelser i grunnen (ref. nevnte avvik under "Grunn og fundament"). Konstruksjonen har ikke svikt.

-Det er delvis manglende rekkverk. Det etablerte rekkverket er målt til 93 cm og er lavere enn dagens krav på 100 cm.

-Trappen mangler rekkverk/håndløpere. Dette skal være montert på begge sider.

TG 3 på grunn av delvis manglende rekkverk.

TG 2 settes for skjevheter i konstruksjonen, samt rekkverk lavere enn dagens krav.

Anbefalte tiltak

-Skjevheter må rettes opp for å lukke avviket. Det bør foretas tiltak i grunnen før dette eventuelt vurderes, da den kan være under bevegelse. Se "Grunn og fundament".

-Det må monteres rekkverk der det mangler for å lukke avviket og for å bedre sikkerheten. Dette gjelder på både veranda og trapp.

-Rekkverkshøyden på allerede etablert rekkverk tilfredsstiller krav ved byggemeldingsåret. Det er ikke behov for tiltak på dette, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Taktekking

Oppsummering

-Det er registrert skader/sprekker i noen takplater.

-Taktekkingen er gammel og har utlevd sin forventede levetid, med økt usikkerhet rundt videre tetthet. Det er ikke lagt noe undertak og sannsynligheten for lekkasjer i tekkingen er forhøyet. Det bemerkes også at tekkingen er asbestholdig.

TG 3 på grunn av et vurdert behov for omlegging av taktekking.

Anbefalte tiltak

-Når taktekking begynner å bli gammel, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

-Det er vurdert et behov for å legge om taktekkingen i nær fremtid. Dette på grunn av en kombinasjon av alder, skader og type tekkemateriale. Valg av tekkemateriale kan påvirke kostnaden på oppgraderingen. Foreta nærmere undersøkelser av underliggende konstruksjon i forbindelse med arbeidet.

-Privatpersoner kan fjerne asbest selv, men det kan være lurt å hyre inn profesjonelle til å håndtere asbestsanering utendørs, dersom du er usikker på hvordan du skal gå frem. Se gjerne www.arbeidstilsynet.no eller www.avfallsekk.no for ytterligere informasjon.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

-Det er større skjevheter på gulvet i boligen. Dette kommer av bevegelser i grunnen (ref. nevnte avvik under "Grunn og fundament"). Konstruksjonen har ikke tegn på svikt.

-Ved belastning på luken i gulvet i kjøkken er det noe knirk. Dette er ikke unormalt.

TG 3 på grunn av større skjevheter i gulvkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

-Skjevhetene er såpass store at oppretting bør foretas. Det bør foretas tiltak i grunnen før dette eventuelt vurderes, da den kan være under bevegelse. Se "Grunn og fundament".

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Terrasse ut fra soverom

Oppsummering

-Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Dette kommer av bevegelser i grunnen (ref. nevnte avvik under "Grunn og fundament"). Konstruksjonen har ikke svikt.

-Overflater er til dels værslitte.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Skjevheter må rettes opp for å lukke avviket. Det bør foretas tiltak i grunnen før dette eventuelt vurderes, da den kan være under bevegelse. Se "Grunn og fundament".

-Vedlikehold må påregnes.

Vinduer og dører: Vinduer, balkongdør og innerdører

Oppsummering

-Det blir registrert noen fuktmerker på innvendige karmen i 2 soveromsvindu, samt balkongdøren.

-Det registreres noe forvitring/værslitasje i utvendige vinduskarmen og på balkongdør.

-Det blir registrert at innerdør mellom kjøkken og vindfang, samt toalettdøren har del skjevhet mot karmen. Innerdør inn til det ene soverommet tar i karm. Selger opplyser at dører kan sitte/ta i karm tidvis gjennom året.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Jevnlig vedlikehold av vinduer og balkongdør er påregnelig som følge av påvist slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader. Overflatebehandlinger innvendig bør vurderes.

-Innerdører som tar i karm eller har større skjevheter mot karm bør justeres. Det bemerkes at bygget kan være i bevegelse, ref. nevnte avvik under "Grunn og fundament", slik at dører kan oppføre seg ulikt gjennom året med tanke på dør som tar i karm.

Yttervegger

Oppsummering

- Det registreres noen sprekker/værslitasje i noen kledningsbord, men ikke av omfattende grad.
- Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Som følge av beskaffenheter har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte kledningsbord kan måtte påregnes skiftet. Omfanget er ikke videre vurdert, men slitasjen er relativt godt synlig.
- Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag, men ved større utskiftinger eller vesentlig endring i bruk av boligen bør lufting etableres/utbedres. 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. Vær oppmerksom på dette.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft/møneloft

Oppsummering

Det vurderes kaldloft/møneloft over flate himlinger i boligen. Loftet har ingen adkomst og er ikke innsipert.

- Det blir registrert et fuktmerke i himling i det midtre soverommet, i overgang mot vindfanget. Ukjent årsak til dette. Det ble ikke påvist fukt ved måling på befaringsdagen.

TG 2 som følge av påvist fuktmerke.

Anbefalte tiltak

- Fuktmerket i soverommet bør undersøkes nærmere, gjerne fra oversiden. Selv om det ikke er påvist aktiv fukt ved befaringen betyr ikke dette at det ikke finnes skader eller andre unormale forhold i konstruksjonen. På generelt grunnlag bør det etableres adkomst for å muliggjøre en inspeksjon. Slike loft er å anse som risikokonstruksjoner som kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr.

Renner og nedløp

Oppsummering

- Det er ikke etablert renner eller nedløp, og det er ikke etablert noe beslag fra taket over forkantbordene. Manglende renner, nedløp og raftbeslag kan føre til en unødvendig fuktbelastning på yttervegger og forkantbord, men det er ikke registrert noen tegn på slitasje eller skader ved befaringen.

TG 2 på grunn av manglende renner, nedløp og medfølgende beslag.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales å etablere renner, nedløp og raftbeslag ved omlegging av taktekkingen.

Takkonstruksjon

Oppsummering

- Det er registrert tegn på svai/nedbøying i innvendig takkonstruksjon. Dette kommer av bevegelser i grunnen (ref. nevnte avvik under "Grunn og fundament"). Konstruksjonen har ikke tegn på synlig svikt, men det gjøres oppmerksom på forholdet.
- Det blir også registrert svai i utvendig konstruksjon.

TG 2 på grunn av synlig svai/nedbøying.

Anbefalte tiltak

- Skjevheter må rettes opp for å lukke avviket. Det bør foretas tiltak i grunnen før dette eventuelt vurderes, da den kan være under bevegelse. Se "Grunn og fundament".

Utstyr på tak

Oppsummering

- Det var ikke krav om snøfanger ved byggeår, men taket har glatt tekking og dermed bør snøfanger være montert.
- Taket mangler stige og plattform for sikker adkomst til pipe. Plattform er et krav ved pipe som er mer enn 1,2 meter høy.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Ved byggeår var det ikke krav om takstige/feieplattform på fritidsboliger, men det kom krav om dette fra 2017. For å lukke avviket må forskriftsmessig takstige og plattform monteres. Kan ses i sammenheng med omlegging av taktekkingen.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

- Det er ikke tilstrekkelig ubrennbart materiale på gulv under sotluke. Denne må strekke 30 cm ut foran luka.
- Låsfunksjonen på sotluka er tung i bruk.
- Det er sprekker i brannmuren i stue. Dette har vært slik i mange år, og ikke forandret seg på selgers 23 års eierskap.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Ubrennbar plate på gulv under sotluke bør etableres. Denne skal strekke 30 cm ut foran sotluka.
- Låsfunksjonen på sotluka bør utbedres.
- Det anbefales å forsøke en utbedring av sprekker i brannmur. Noe usikkert om sprekken har sammenheng med bevegelser i boligen generelt.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Innredning fra byggeår med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre furu og har nedfelt oppvaskkum i stål. Det er voksduk på vegg bak komfyr.

- Det registreres at benkeplaten ikke er tilstrekkelig festet. Innredningen vurderes å ha normal bruksslitasje utover dette.
- Gulvet på kjøkkenet er noe slitt i overflaten.
- Det er en del merker på vegg bak vasken, men ingen skader eller slitasje.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

- Benkeplaten bør festes tilstrekkelig.
- En utbedring av slitt kjøkkengulv vil være påregnelig.
- Det anbefales å etablere et vannfast materiale på vegg bak vask.

Toalettrom: Biotoalett

Oppsummering

Toalettrom med tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Utstyrt med naturlig avtrekk og biotoalett med mekanisk avtrekk fra tanken.

- Det er kun ventilerings med åpning av vindu i rommet. Rommet mangler også tilluft.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Mekanisk avtrekk og tilluft til rommet (f.eks. luftespalte ved dør e.l.) bør etableres for optimal ventilering. Naturlig avtrekk vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereider på 10 liter plassert i kjøkkenbenk i boligen.

-Det er ingen lekkasjesikring etablert på berederen.

TG 2 på grunn av manglende lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak

-Lekkasjesikring bør etableres.

Øvrig: Overflater

Oppsummering

-Det er stedvis vurdert et behov for sliping av gulv på grunn av slitasje i overflater.

-Det må påregnes å ferdigstille overflater i åpningen inn til gang fra vindfang.

-Det mangler listverk på det ene soveromsvinduet.

TG 2 er satt på grunn av slitasje i gulv.

Anbefalte tiltak

-Gulvsliping anbefales for å lukke avviket.

Øvrig: VVS

Oppsummering

-Vann- og avløpsrør har i hovedsak nådd mer enn halvparten av forventet levetid. Restlevetiden er usikker.

-Drikkevann fra innsjøer kan inneholde smittestoffer.

-Det foreligger ingen kjent utslippstillatelse. Siden det er en løsning med innlagt vann kan dette være et krav. Anbefales at dette undersøkes nærmere med kommunen.

-Ved befaringen er det en ufagmessig løsning på avløpsrørene inne i kjøkkenbenken. Disse er opplyst av selger å skulle skiftes i etterkant av befaring.

-Det skal skiftes pumpe til vannet i etterkant av befaring ifølge selger.

-Vann- og avløpsrør er ikke funksjonstestet ved befaringen.

TG 2 settes for alder på vann- og avløpsrør, samt fare for smittestoffer i vannet.

Anbefalte tiltak

-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

-Det må påregnes koking av vannet med dagens løsning.

Øvrig: Museaktivitet

Oppsummering

TG 2 på grunn av påvist skadedyraktivitet (mus).

Anbefalte tiltak

-Mus kan gnage på treverk, isolasjon og ledninger, noe som kan føre til dårlig energieffektivitet, brannfare og vannskader. Det kan være hensiktsmessig med en nærmere gjennomgang av aktiviteten, da det kan være vanskelig å påvise eventuelle skjulte feil. Tiltak vurderes deretter.

Oppsummering

- Med bakgrunn i rommets manglende våtromsstandard er ikke kontrollpunkt for våtrom beskrevet.
- Det kreves forsiktig bruk av rommet på grunn av manglende tettesjikt, sluk og ellers manglende utstyr som vil være krav i et våtrom med dagens forskrift.
- Det er ikke blitt registrert synlige skader som følge av dusjing i rom uten våtromsstandard.
- Rommet mangler tilluft for optimalt ventilerings.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det fordres forsiktig bruk av rommet. For optimal bruk kreves en oppgradering av rommet til en tilfredsstillende våtromsstandard. Sørg for å tørke opp og lufte godt etter hver bruk.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Fritidsbolig:

- Vedlagte tegninger viser at boligen kan være speilvendt ut fra slik den fremstår i dag.
- Planløsningen er endret ut fra byggemeldte tegninger. Dette gjelder innervegg mellom stue og kjøkken, samt at det er fjernet et rom (vask). Disse endringene er innenfor boligens hoveddel og ikke søknadspliktig.
- Det er inntegnet en bod med utvendig adkomst i deler av dagens soverom ved toalettet, samt at dagens toalett også foreligger i deler av den inntegnede boden. Dette er endring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig.
- Det foreligger kun tegning for 2 fasader. Plantegningen er også tatt i bruk til vurdering av plassering på vindu/dører. Det bemerkes at det er enkelte endringer med tanke på størrelse og plassering på vindu, samt plassering av dører. Det er også tegn på at utbygget ved inngangspartiet har vært utvidet. Ved gavlvegg på stue er det inntegnet et takoverbygg som ikke eksisterer.
- Ta kontakt med byggesakskontoret for nærmere vurderinger/kommentarer.

Anneks:

- Det er noen mindre endringer i romløsning, men dette er innenfor byggets hoveddel. Dette er ikke søknadspliktig.
- Plassering, størrelse og antall vinduer avviker noe opp mot tegningsgrunnlaget.

Uthus (fra 2013):

- Det foreligger kun en enkel tegning i kart over eiendommen, samt en enkel beskrivelse av bygget. Ikke foretatt noen vurdering av byggets lovlighet.

-Uthus generelt:

- Det foreligger ikke tegninger av det eldre uthuset på nedsiden av boligen, samt det lille uthuset opp mot parkeringen. Ikke foretatt noen vurdering av byggenes lovlighet.

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

- De 2 største soverommene i boligen har for lite dagslysinnslipp. Krav til dagslysforhold i rom for varig opphold: Vindusglass minst 10% av rommets gulvflate.

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

- Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.8.2025

Rapportdato
25.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Tor Åge Skinstad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

-Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

-Gulvet på boligen er plassert nært terreng, og gjør kontrollen på undersiden noe begrenset.

-Det vurderes kaldloft/møneloft over flate himlinger i boligen. Loftet har ingen adkomst og er ikke inispisert.

-Tilleggsbygg slik som annekset/uthus er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. I annekset er det foretatt en begrenset tilstandsvurdering av rom med vanninstallasjoner (kjøkken, VVS og hyttebad).

Informasjon om boligen

Adresse: **Molveien 18, 2555 Tufsingdalen**

Kommunenr: **3430** Gårdsnr: **91** Bruksnr: **37** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1972 - Dato på byggetegning.**

Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med eternittplater. Gulvet er av trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2005	Skiftet vinduer og hovedytterdør. Det ble tilordnet opplegg for sommervann.	Nei
2008/09	Skiftet balkongdør.	Nei
2015	Vindskier og vannbord på boligen ble skiftet. Skiftet gulv på veranda ved inngangsparti. Det ble oppført et uthus på eiendommen. Dette ligger på nedsiden av annekset.	Nei
2016	Det ble oppført et uthus opp mot parkeringen. Bygget var ment å skulle huse snøfres da det ble oppført.	Nei
2017-2022	Annekset ble påbegynt i 2017 og ferdigstilt i 2022. Ferdigattest er datert 2025.	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 arealstandarden (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)
Fritidsbolig	50	50	0	0	24
Anneks	30	30	0	0	6
Uthus 1	12	0	12	0	4
Uthus 2	6	0	6	0	0
Uthus 3	0	0	0	0	0
Totalt m²	98	80	18	0	34

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	50	50	0	0	24
Totalt m²	50	50	0	0	24

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	53	50	3
Totalt m ²	53	50	3

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	50	50	0	BRA-i: Vindfang, gang, toalett, 3 soverom, kjøkken, stue.	
Totalt m ²	50	50	0		

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	30	30	0	0	6
Hems	0	0	0	0	0
Totalt m ²	30	30	0	0	6

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems	5	0	5
Totalt m ²	5	0	5

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	30	30	0	BRA-i: Stue/kjøkken, soverom, hyttebad.	
Totalt m ²	30	30	0		

Bygning: Uthus 1

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	12	0	12	0	4
Totalt m ²	12	0	12	0	4

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	12	0	12		BRA-e: Bod.
Totalt m ²	12	0	12		

Bygning: Uthus 2

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 m ²	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	0	6		BRA-e: Bod, utedo.
Totalt m ²	6	0	6		

Bygning: Uthus 3

Hovedareal

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

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	3	0	3
Totalt m ²	3	0	3

-Deler av arealet i det lille soverommet og toalettet i fritidsboligen er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

-Annekset vurderes å ha de bruksfunksjoner som trengs for å oppfylle krav til BRA-i. Dermed er arealene opplyst som dette.

-Hemsen i annekset har lav takhøyde og er ikke målbart. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde).

-Det står et lite uthus ut mot parkeringen til boligen. Dette har lav takhøyde og er ikke målbart. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde).

Fordeling av TBA (åpent areal) på fritidsbolig:

Fritidsbolig:

-Terrasse: 4m².

-Veranda: 4m².

-Platting: 16m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering: Terrengforhold

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer
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-0
Med bakgrunn i byggemåte er det ikke etablert drenering, og det foreligger heller ikke noen info om eventuell drenering under bakken. Terrengtet rundt boligen er av naturtomt. -Det er tegn på fuktig grunn på undersiden av boligen, men ikke påvist skader i konstruksjonen av det som er synlig. Deler av gulvet er plassert nære terrengtet, og gjør kontrollen vanskelig. -Terrengtet på oversiden er flatt, med et skrånende terreng imot. Terrengtet på resterende fasader og på undersiden av hytta faller ut mot sjøen. -Det vurderes at fallet under hytta bidrar til å lede overflatevann bort fra bygget. Dermed settes TG 0 med tanke på terrengforhold.	

6.2 Grunnmur og fundament



Referansenivå laser = 4 cm. Viser større skjevheter på gulv, og indikerer bevegelser i grunnen.

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Boligen er oppført over åpen fundamentering med bærepunkter av naturstein og pyntemur i mellom.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Det er usikkerhet rundt byggegrunnen. Det kan være et sumpterreng i området med bakgrunn i selgers opplysninger. Dette er opplysninger som er gitt av andre personer med kjennskap til området. Selger opplyser også at området beveger på seg gjennom året.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-3
-Det er større skjevheter i gulv, som har bakgrunn i at det kan være bevegelser i grunnen. Selgers opplysninger tilsier at grunnen på eiendommen beveger seg, da det er et slags sumpterreng her. TG 3 er gitt med bakgrunn i dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Foreta undersøkelser over tid for å påvise omfang av eventuelle bevegelser i grunnen. Det må foretas nærmere undersøkelser av hva som eventuelt kan foretas av tiltak i grunnen for å motvirke ytterligere bevegelser. Kontakt gjerne en fagkyndig for ytterligere vurdering. Kostnadsestimatet blir noe usikkert, og det kan ikke utelukkes at dette kan endre seg ut fra hvilke tiltak som er nødvendig. Oppretting av bygget kan vurderes deretter.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.3 Balkong, terrasse, platting: Veranda ved inngangsparti



Oversiktsbilde.

Type	Balkong
Det er en veranda ved inngangspartiet. Verandaen er oppført i impregnert trevirke over fundamenter av naturstein. Rekkverk er av behandlet tre. Det er trapp av impregnert tre ned til terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Eldre konstruksjon, men gulvet ble skiftet i 2015.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	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-3
-Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Dette kommer av bevegelser i grunnen (ref. nevnte avvik under "Grunn og fundament"). Konstruksjonen har ikke svikt. -Det er delvis manglende rekkverk. Det etablerte rekkverket er målt til 93 cm og er lavere enn dagens krav på 100 cm. -Trappen mangler rekkverk/håndløpere. Dette skal være montert på begge sider. TG 3 på grunn av delvis manglende rekkverk. TG 2 settes for skjevheter i konstruksjonen, samt rekkverk lavere enn dagens krav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Skjevheter må rettes opp for å lukke avviket. Det bør foretas tiltak i grunnen før dette eventuelt vurderes, da den kan være under bevegelse. Se "Grunn og fundament". -Det må monteres rekkverk der det mangler for å lukke avviket og for å bedre sikkerheten. Dette gjelder på både veranda og trapp. -Rekkverkshøyden på allerede etablert rekkverk tilfredsstiller krav ved byggemeldingsåret. Det er ikke behov for tiltak på dette, men for å lukke avviket må høyden være minimum 100 cm.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasse ut fra soverom

Type	Terrasse
Det er en terrasse med adkomst fra det ene soverommet. Terrassen er oppført i impregnert trevirke over impregnerte trestolper. Rekkverket er av behandlet tre (ikke krav til rekkverk).	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er en eldre konstruksjon. Alderen er ikke kjent.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
-Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Dette kommer av bevegelser i grunnen (ref. nevnte avvik under "Grunn og fundament"). Konstruksjonen har ikke svikt. -Overflater er til dels værslitte. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Skjevheter må rettes opp for å lukke avviket. Det bør foretas tiltak i grunnen før dette eventuelt vurderes, da den kan være under bevegelse. Se "Grunn og fundament". -Vedlikehold må påregnes.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Platting ved stuevegg

Type	Platting
Det er en platting i impregnert trevirke ved stueveggen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Oppført i 2018.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
-Ikke registrert unormale forhold. Normalt vedlikehold kan vurderes med tiden.	

6.6 Vinduer og dører: Vinduer, balkongdør og innerdører

Beskrivelse
-Malte/ubehandlede vindu med koblet glass. -Malt/ubehandlet balkongdør med koblet glass. -Innvendig er det fyllingsdører i tre. Inn til toalett er det en enkel glatt dør i malt utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det ble skiftet vinduer i 2005. Dette gjelder alle vinduer utenom vinduet i toalettrommet. -Balkongdøren er skiftet rundt 2008/2009.	
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?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
-Det blir registrert noen fuktmerker på innvendige karmen i 2 soveromsvindu, samt balkongdøren. -Det registreres noe forvitring/værslitasje i utvendige vinduskarmen og på balkongdør. -Det blir registrert at innerdør mellom kjøkken og vindfang, samt toalettdøren har del skjevhet mot karmen. Innerdør inn til det ene soverommet tar i karm. Selger opplyser at dører kan sitte/ta i karm tidvis gjennom året. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Jevnlig vedlikehold av vinduer og balkongdør er påregnelig som følge av påvist slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader. Overflatebehandlinger innvendig bør vurderes. -Innerdører som tar i karm eller har større skjevheter mot karm bør justeres. Det bemerkes at bygget kan være i bevegelse, ref. nevnte avvik under "Grunn og fundament", slik at dører kan oppføre seg ulikt gjennom året med tanke på dør som tar i karm.	

6.7 Vinduer og dører: Hovedytterdør

Beskrivelse	
-Ubehandlet hovedytterdør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Hovedytterdøren ble skiftet i 2005.	
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?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
-Tross manglende overflatebehandling fremstår hovedytterdøren uten skader eller nevneverdig slitasje. Derfor settes TG 1.	

6.8 Yttervegger



Begrenset lufting bak kledning.



Værslitt kledning.

Type fasade	Stående kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader er kledd med stående panel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
-Ikke utført arbeider utover normalt vedlikehold.	
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-2

- Det registreres noen sprekker/værslitasje i noen kledningsbord, men ikke av omfattende grad.
- Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte kledningsbord kan måtte påregnes skiftet. Omfanget er ikke videre vurdert, men slitasjen er relativt godt synlig.
- Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag, men ved større utskiftinger eller vesentlig endring i bruk av boligen bør lufting etableres/utbedres. 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. Vær oppmerksom på dette.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging): Åpen himling (stue)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Det er åpen skråhimling i stue. Konstruksjonen er oppført av synlige sperrer over langsgående mønestrager av rundtømmer. Over dette vurderes det å være et isolert sperretek.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

- Det er antydning til noe soting fra ildsted i himling og øvre del av vegg over vedovnen.
- Fargen i panelen i himling generelt gjør kontrollen av eventuelle fuktmerker vanskelig å påvise. Fargevariasjonene i panelen vurderes i hovedsak å ha kommet av naturlige årsaker.
- Påviste fargevariasjoner/soting vurderes ikke å være til forringelse av konstruksjonen.

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging): Kaldloft/møneloft



Fuktmerke i panelbord inn mot taklist i det markerte området.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det vurderes kaldloft/møneloft over flate himlinger i boligen. Loftet har ingen adkomst og er ikke inspisert.

-Det blir registrert et fuktmerke i himling i det midtre soverommet, i overgang mot vindfanget. Ukjent årsak til dette. Det ble ikke påvist fukt ved måling på befaringsdagen.

TG 2 som følge av påvist fuktmerke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Fuktmerket i soverommet bør undersøkes nærmere, gjerne fra oversiden. Selv om det ikke er påvist aktiv fukt ved befaringen betyr ikke dette at det ikke finnes skader eller andre unormale forhold i konstruksjonen. På generelt grunnlag bør det etableres adkomst for å muliggjøre en inspeksjon. Slike loft er å anse som risikokonstruksjoner som kan være påkjent av fukt og/eller skadedyr.

6.11 Renner og nedløp

Type

Annet

Det er ikke etablert renner eller nedløp.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

-Det er ikke etablert renner eller nedløp, og det er ikke etablert noe beslag fra taket over forkantbordene. Manglende renner, nedløp og raftbeslag kan føre til en unødvendig fuktbelastning på yttervegger og forkantbord, men det er ikke registrert noen tegn på slitasje eller skader ved befaringen.

TG 2 på grunn av manglende renner, nedløp og medfølgende beslag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det anbefales å etablere renner, nedløp og raftbeslag ved omlegging av taktekkingen.

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er oppført av delvis synlige sperrer over langsgående mønedrager av rundtømmer. Over dette vurderes det å være et isolert sperretak. Det er etablert lufting i bølgene på takplatene oppunder takutstikk utvendig.	
Inspisert fra	Via stige
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
-Det er registrert tegn på svai/nedbøying i innvendig takkonstruksjon. Dette kommer av bevegelser i grunnen (ref. nevnte avvik under "Grunn og fundament"). Konstruksjonen har ikke tegn på synlig svikt, men det gjøres oppmerksom på forholdet. -Det blir også registrert svai i utvendig konstruksjon. TG 2 på grunn av synlig svai/nedbøying.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Skjevheter må rettes opp for å lukke avviket. Det bør foretas tiltak i grunnen før dette eventuelt vurderes, da den kan være under bevegelse. Se "Grunn og fundament".	

6.13 Takteking



Skader i plater.

Type teking	Eternittplater
Taket er tekket med eternittplater (asbest).	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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 tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-3
-Det er registrert skader/sprekker i noen takplater. -Taktekingen er gammel og har utlevd sin forventede levetid, med økt usikkerhet rundt videre tetthet. Det er ikke lagt noe undertak og sannsynligheten for lekkasjer i tekingen er forhøyet. Det bemerkes også at tekingen er asbestholdig. TG 3 på grunn av et vurdert behov for omlegging av takteking.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Når takteking begynner å bli gammel, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

-Det er vurdert et behov for å legge om taktekingen i nær fremtid. Dette på grunn av en kombinasjon av alder, skader og type tekkemateriale. Valg av tekkemateriale kan påvirke kostnaden på oppgraderingen. Foreta nærmere undersøkelser av underliggende konstruksjon i forbindelse med arbeidet.

-Privatpersoner kan fjerne asbest selv, men det kan være lurt å hyre inn profesjonelle til å håndtere asbestsanering utendørs, dersom du er usikker på hvordan du skal gå frem. Se gjerne www.arbeidstilsynet.no eller www.avfallsekk.no for ytterligere informasjon.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.14 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-2

-Det var ikke krav om snøfanger ved byggeår, men taket har glatt tekking og dermed bør snøfanger være montert.

-Taket mangler stige og plattform for sikker adkomst til pipe. Plattform er et krav ved pipe som er mer enn 1,2 meter høy.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Ved byggeår var det ikke krav om takstige/feieplattform på fritidsboliger, men det kom krav om dette fra 2017. For å lukke avviket må forskriftsmessig takstige og plattform monteres. Kan ses i sammenheng med omlegging av taktekingen.

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn



Referansenivå laser = 4 cm. Viser opp mot 7 cm høydeavvik i kjøkken.

Type

Trebjelkelag

Gulvet er av trebjelkelag.

Det ble målt med laser i kjøkken og stue. I kjøkken er det registrert opp mot 70 mm høydeforskjell over rommets lengde. I stue er det påvist avvik opp mot 60 mm over rommets lengde.

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

Ja

-Det er større skjevheter på gulvet i boligen. Dette kommer av bevegelser i grunnen (ref. nevnte avvik under "Grunn og fundament"). Konstruksjonen har ikke tegn på svikt.

-Ved belastning på luken i gulvet i kjøkken er det noe knirk. Dette er ikke unormalt.

TG 3 på grunn av større skjevheter i gulvkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Skjevhetene er såpass store at oppretting bør foretas. Det bør foretas tiltak i grunnen før dette eventuelt vurderes, da den kan være under bevegelse. Se "Grunn og fundament".

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.16 Ildsted/Skorstein



Oversiktsbilde, sotluke.



Sprekker i brannmur.

Type pipe

Element

Boligen har elementpipe. Pipa er forblendet med naturstein og teglstein innvendig. Sotluke er plassert i kjøkken.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

-Det er montert vedovn i kjøkken og i stue. Vedovn i stue ble skiftet i 2018.

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?

Ja

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Ja

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

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

-Det er ikke tilstrekkelig ubrennbart materiale på gulv under sotluke. Denne må strekke 30 cm ut foran luka.

-Låsfunksjonen på sotluka er tung i bruk.

-Det er sprekker i brannmuren i stue. Dette har vært slik i mange år, og ikke forandret seg på selgers 23 års eierskap.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Ubrennbar plate på gulv under sotluke bør etableres. Denne skal strekke 30 cm ut foran sotluka.

-Låsfunksjonen på sotluka bør utbedres.

-Det anbefales å forsøke en utbedring av sprekker i brannmur. Noe usikkert om sprekken har sammenheng med bevegelser i boligen generelt.

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-2
Innredning fra byggeår med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre furu og har nedfelt oppvaskkum i stål. Det er voksduk på vegg bak komfyr. -Det registreres at benkeplaten ikke er tilstrekkelig festet. Innredningen vurderes å ha normal bruksslitasje utover dette. -Gulvet på kjøkkenet er noe slitt i overflaten. -Det er en del merker på vegg bak vasken, men ingen skader eller slitasje. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
-Benkeplaten bør festes tilstrekkelig. -En utbedring av slitt kjøkkengulv vil være påregnelig. -Det anbefales å etablere et vannfast materiale på vegg bak vask.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

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

Fritidsbolig:

- Vedlagte tegninger viser at boligen kan være speilvendt ut fra slik den fremstår i dag.
- Planløsningen er endret ut fra byggemeldte tegninger. Dette gjelder innervegg mellom stue og kjøkken, samt at det er fjernet et rom (vask). Disse endringene er innenfor boligens hoveddel og ikke søknadspliktig.
- Det er inntegnet en bod med utvendig adkomst i deler av dagens soverom ved toalettet, samt at dagens toalett også foreligger i deler av den inntegnede boden. Dette er endring fra tilleggsdel til hoveddel og er søknadspliktig.
- Det foreligger kun tegning for 2 fasader. Plantegningen er også tatt i bruk til vurdering av plassering på vindu/dører. Det bemerkes at det er enkelte endringer med tanke på størrelse og plassering på vindu, samt plassering av dører. Det er også tegn på at utbygget ved inngangspartiet har vært utvidet. Ved gavlvegg på stue er det inntegnet et takoverbygg som ikke eksisterer.
- Ta kontakt med byggesakskontoret for nærmere vurderinger/kommentarer.

Anneks:

- Det er noen mindre endringer i romløsning, men dette er innenfor byggets hoveddel. Dette er ikke søknadspliktig.
- Plassering, størrelse og antall vinduer avviker noe opp mot tegningsgrunnlaget.

Uthus (fra 2013):

- Det foreligger kun en enkel tegning i kart over eiendommen, samt en enkel beskrivelse av bygget. Ikke foretatt noen vurdering av byggets lovliggheit.

-Uthus generelt:

- Det foreligger ikke tegninger av det eldre uthuset på nedsiden av boligen, samt det lille uthuset opp mot parkeringen. Ikke foretatt noen vurdering av byggenes lovliggheit.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Fritidsbolig:

- Ikke krav om ferdigattest på bygg oppført før 01-01-1998, men det er foretatt en del endringer opp mot tegningsgrunnlaget som kan medføre behov for omsøknning.

Anneks:

- Det foreligger ferdigattest datert 01-07-2025.

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

- De 2 største soverommene i boligen har for lite dagslysinnslipp. Krav til dagslysforhold i rom for varig opphold: Vindusglass minst 10% av rommets gulvflate.

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

- Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukningsapparat i boligen.

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

- Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år.

6.19 Toalettrom: Biotoalett

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Det er avtrekk ved åpning av vindu.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene?

Nei

Oppsummering av toalettrom**TG-2**

Toalettrom med tregulv og panel på vegger. Panel i himling. Utstyrt med naturlig avtrekk og biotoalett med mekanisk avtrekk fra tanken.

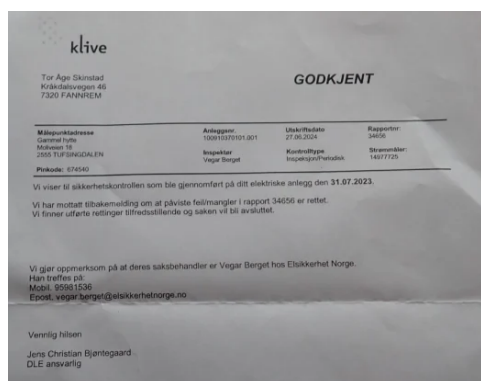
-Det er kun ventilering med åpning av vindu i rommet. Rommet mangler også tilluft.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Mekanisk avtrekk og tilluft til rommet (f.eks. luftespalte ved dør e.l.) bør etableres for optimal ventilering. Naturlig avtrekk vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

6.20 Elektrisk



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

Ja

Oppsummering av elektrisk**TG-1**

Det er åpent elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet har automatsikringer og er plassert i vindfanget, samt at hovedsikringsskap er plassert utvendig på annekset. Utvendig ved inngangspartiet på boligen er det et skap som opplyses å ikke ha noen aktiv tilkobling.

Det ble foretatt et tilsyn (sikkerhetskontroll/stikkprøver) av Elsikkerhet Norge den 31-07-2023. Det er ikke fremlagt oversikt over eventuelle avvik som ble funnet, men det er fremlagt dokumentasjon på at avvik ble rettet og at saken er avsluttet. Kontrollen er gyldig i 5 år. Det bemerkes at dette ikke er det samme som en utvidet elkontroll, og det kan finnes feil og mangler som ikke er avdekket. Vær oppmerksom på dette.

-Det ble lagt opp strøm i annekset i 2018 av Østa Elektro ifølge selger. Samtidig ble hovedsikringsskapet flyttet til annekset i forbindelse med ny hovedkabel.

-Samsvarserklæringer er ikke fremlagt, og det anbefales at disse innhentes. Kjente arbeider de siste årene er opplyst utført av Østa Elektro.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Inne i kjøkkenbenk

Årstall	
2025	
Størrelse	
10 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder på 10 liter plassert i kjøkkenbenk i boligen. -Det er ingen lekkasjesikring etablert på berederen. TG 2 på grunn av manglende lekkasjesikring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Lekkasjesikring bør etableres.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-Det bemerkes at vinduet i det ene soverommet mangler selve spalteventilen ved befaringen. Anbefales ettermontert om mulig.	

6.23 Øvrig: Overflater

Beskrivelse	
Det er tregulv i boligen. Vegger har panel. Himling har panel.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
-Det er stedvis vurdert et behov for sliping av gulv på grunn av slitasje i overflater. -Det må påregnes å ferdigstille overflater i åpningen inn til gang fra vindfang. -Det mangler listverk på det ene soveromsvinduet. TG 2 er satt på grunn av slitasje i gulv.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Gulvsliping anbefales for å lukke avviket.

6.24 Øvrig: VVS

Beskrivelse

Vannrør er av plast. Det er innlagt enkel løsning med sommervann som tas fra Siksjøen (innsjøen ved boligen).

Avløpsrør er av plast. Avløpsvann ledes til infiltrasjonsgrøft ifølge selger. Det er ikke innlagt kloakk.

Oppsummering av øvrig

TG-2

-Vann- og avløpsrør har i hovedsak nådd mer enn halvparten av forventet levetid. Restlevetiden er usikker.

-Drikkevann fra innsjøer kan inneholde smittestoffer.

-Det foreligger ingen kjent utslippstillatelse. Siden det er en løsning med innlagt vann kan dette være et krav. Anbefales at dette undersøkes nærmere med kommunen.

-Ved befaringen er det en ufagmessig løsning på avløpsrørene inne i kjøkkenbenken. Disse er opplyst av selger å skulle skiftes i etterkant av befaring.

-Det skal skiftes pumpe til vannet i etterkant av befaring ifølge selger.

-Vann- og avløpsrør er ikke funksjonstestet ved befaringen.

TG 2 settes for alder på vann- og avløpsrør, samt fare for smittestoffer i vannet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

-Det må påregnes koking av vannet med dagens løsning.

6.25 Øvrig: Museaktivitet

Beskrivelse

Det er en luke i gulvet i kjøkken, og her er det blitt registrert spor av mus.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG 2 på grunn av påvist skadedyraktivitet (mus).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Mus kan gnage på treverk, isolasjon og ledninger, noe som kan føre til dårlig energieffektivitet, brannfare og vannskader. Det kan være hensiktsmessig med en nærmere gjennomgang av aktiviteten, da det kan være vanskelig å påvise eventuelle skjulte feil. Tiltak vurderes deretter.

6.26 Øvrig: Anneks, byggemåte



Beskrivelse

Anneks fra 2017 er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i søyleblokker og naturstein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med villmarkspanel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Gulvet er av trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass.

6.27 Øvrig: Anneks, hyttebad

Beskrivelse

Det er etablert et bad uten tettesjikt i annekset. Gulvet har laminat og det er panel på vegger. I himling er det panel. Rommet er utstyrt med biotoalett med mekanisk avtrekk fra tanken, servant i innredning, dusjkabinett og mekanisk avtrekk. Avløp fra dusj føres i rør gjennom gulv.

Oppsummering av øvrig

TG-2

- Med bakgrunn i rommets manglende våtromsstandard er ikke kontrollpunkt for våtrom beskrevet.
- Det kreves forsiktig bruk av rommet på grunn av manglende tettesjikt, sluk og ellers manglende utstyr som vil være krav i et våtrom med dagens forskrift.
- Det er ikke blitt registrert synlige skader som følge av dusjing i rom uten våtromsstandard.
- Rommet mangler tilluft for optimalt ventilering.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det fordres forsiktig bruk av rommet. For optimal bruk kreves en oppgradering av rommet til en tilfredsstillende våtromsstandard. Sørg for å tørke opp og lufte godt etter hver bruk.

6.28 Øvrig: Anneks, kjøkken

Beskrivelse

Det er innredning med profilerte og glatte fronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. Det er flis på vegg over benk. Av utstyr er det mekanisk avtrekk over kokesonen.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det mangler fugemasse på noen fliser ved stikkontakter på vegg over kjøkkenbenk. Anbefales at dette legges i. Ikke registrert andre unormale forhold.

6.29 Øvrig: Anneks, VVS

Beskrivelse

Vannrør er av plast. Det er ikke innlagt vann, men det er en tank under annekset, hvor det er ment at takvannet skal samles opp for bruk innvendig. Per i dag pumpes vann direkte fra innsjøen til tanken.

Avløpsrør er av plast. Avløp føres til terreng ifølge selger. Det er ikke innlagt kloakk.

Det er en bereder på 50 liter fra 2006 plassert i kjøkkenbenken. Berederen er lekkasjesikret med avløp ut på terreng.

Oppsummering av øvrig

TG-1

-Vann- og avløpsrør er ikke funksjonstestet ved befaringen. TG 1 er forutsatt normal funksjon og ingen lekkasjer.

-Berederen nærmer seg 20 år (fra 2006). Etter dette vil den ha usikker restlevetid.

6.30 Øvrig: Uthus 1, byggemåte



Beskrivelse

Uthus fra byggeår oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har pulttaksform og er tekket med metallplater. Gulvet er av trebjelkelag.

6.31 Øvrig: Uthus 2, byggemåte



Beskrivelse

Uthus fra 2015 oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med villmarkspanel. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulvet er av trebjelkelag. Vinduer er med enkelt glass.

6.32 Øvrig: Uthus 3, byggemåte



Beskrivelse

Lite uthus fra 2016 oppført i én etasje over impregnerte sviller på bakken. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med villmarkspanel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel.

6.33 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.36 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.37 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.38 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.39 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.40 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant