

Lynnebakka 387 2750 GRAN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1963

BRA: 71 m²

BRA-i: 71 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

24

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggbygninger (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/33074>

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

Utstyr på tak

Oppsummering

Takstige mangler trinn opp til pipe.

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak

Etablering av takstige.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Manglende grunnmursplast skyldes vanlig byggeskikk da huset ble bygget. Uten denne beskyttelsen er grunnmuren mer utsatt for fukt fra omkringliggende masser.

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen.

Drenering rundt fritidsbolig er utført etter normal byggeskikk da det ble oppført.

Anbefalte tiltak

Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft. Ledegrøft er nok det mest naturlige valget og det som er minst kostbart.

Det gjøres oppmerksom på at utbedringskostnader er et grovt overslag og kan variere ut fra hvilket tiltak som blir valgt.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

TG-2 blir satt grunnet alder og forventet levetid.

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

TG-2 er også satt pga alder.

Rom under terreng

Oppsummering

Krypkjeller virker til å være godt ivaretatt og tilstrekkelig luftet.

TG-2 satt grunnet alder og usikkerhet ved mangelfull drenering.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen.

Rekkverk på terrasse på bakside. Noe råteskade på endeved.

Værslitte bord.

Rekkverket blir målt til 76 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Deler av terrasser på begge sider av fritidsbolig er over 0,5m over bakkenivå, som har mangel på rekkverk.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres iht. krav.

Etablering av rekkverk hvor høyde fra terrasse / veranda overstiger 0,5m ned til bakkenivå.

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er værslitte.

Noen vinduer har råteskade på vannbrett.

Vindu i stue lot seg ikke åpne. trolig pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Vindu på soverom lot seg ikke åpne pga innredning

Dør inn til soverom går i karmen.

Dør til soverom og dør til inngang vil ikke lukkes ordentlig.

Vinduer har ikke beslag.

Det er ufullstendig beslag under inngangsdør

Anbefalte tiltak

Vinduer bør vurderes byttet pga alder og estimert levetid.

Enkelte dører bør justeres / utbedres for å oppnå tiltenkt funksjonsevne.

Yttervegger

Oppsummering

Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Det er hovedsaklig nederst på stående panel. Det skyldes nok utilstrekkelig med lufting.

Ett hjørne på ståendepanel som viser tegn til sopp / algevekst. Dette oppstår ofte pga høy fuktighet og lite sollys. Kan trolig fjernes med tiltenkte rengjøringsmidler.

Anbefalte tiltak

Etablere lufting på stående kledning når dette skal skiftes.
Etablering av musebånd samtidig som kledning bytte.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

Anbefalte tiltak

Ingen informasjon på når dette eventuelt har blitt byttet. Det anslås at takrenner, kroker og nedløp nærmer seg estimert levetid.

Takkonstruksjon

Oppsummering

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det registreres noe knekte takstein.

Det registreres rustdannelse på beslag rundt pipe.

Anbefalte tiltak

Vedlikeholdstiltak av mose på takstein.

Bytte av knekte takstein.

Beslag rundt pipe bør vurderes byttet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres stedvis knirk.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert avvik på 3.8cm på rommet innenfor ca 4m. Dette gjelder stue. Laser står midt i stue.

Stor differanse fra midt på gulv til yttervegg.

Eier opplyser at det ble byttet dragere i krypkjeller for å stive av gulv. Dette ble gjort som utbedring av etasjeskille for å unngå ytterlige sig/svikt på gulv innvendig i fritidsbolig.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Kobber beslag rundt pipe viser noe tegn til korrosjon. Usikkert når beslag ble etablert, estimert levetid ca 40-70år avhengig av miljøet det er i.

Kobber er ett godt egnet materiale som pipebeslag.

Anbefalte tiltak

Utbedre avstand mellom sotluke og brennbart materiale.

Ildsted/Skorstein: Vedovn

Oppsummering

Innkledd på 1 side

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.

Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.

Det er ikke forskriftsmessig takstige/stigetrinn slik at pipa er kun innsisert fra stige.

Kobber beslag rundt pipe viser noe tegn til korrosjon. Usikkert når beslag ble etablert, estimert levetid ca 40-70år avhengig av miljøet det er i.

Kobber er ett godt egnet materiale som pipebeslag.

Anbefalte tiltak

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

Utbedring av feieluke. Avstand til brennbart materiell er under 30cm.

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

Vannledninger

Oppsummering

Rør i teknisk rom i kjeller kan være utsatt om varme ikke er påskrudd på vinterstid. - På teknisk rom er det etablert varmovn som bør være påskrudd på vinterstid.

Stoppekran under kjøkkenvasken.

Eier opplyser at vannrør har varmekabel under isolasjon.

Elektrisk

Oppsummering

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak

Anbefales at det blir gjort kontroll av det elektriske av offentlig myndighet eller registrert elektrovirksomhet.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.

Anbefalte tiltak

Anbefales at det etableres fast tilkobling av bereder.

Videre undersøkelse av en fagkyndig innenfor rørleggerfaget.

Ventilasjon

Oppsummering

Noe mangelfull ventilasjon i form av klaffventil (eller lignende) i stue og to soverom.

Anbefalte tiltak

Vurderes om det burde etableres klaffventil (eller lignende) i rom uten.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling.

Viser til "Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?". Dette er vanskelig å anslå da det ikke var mulig å måle fall inn mot sluk pga manglende adkomst til sluk.

Ukjent om vindu i dusjsone er behandlet mot fukt.

Gjøres også oppmerksom på at badet ikke er komplett med baderomsplater samt utforing og listverk av vindu.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Eier opplyser om at det er smøremembran på eksisterende vinylbelegg.
Ingen dokumentasjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekksvifte har noe dårlig virkningsgrad.

Oppsummering av fukt

Det har blitt utført fuktsøk på gulvet, hvor det ga utslag. Dette er som forventet med tanke på byggemåte eier opplyser om. Varmekabler i gulvet vil ta bort de lave fuktutslagene som ble funnet.

Øvrig: Badstue

Oppsummering

Bemerket at avtrekksluft ikke er ført i rør.

Ikke inspisert tilluft.

Ukjent når arbeidet ble utført.

Anbefalte tiltak

Anbefales at avtrekk enten blir ført ut i friluft eller i samme rom som tilluften kommer fra. Dette for å unngå eventuelle fukt problemer.

Øvrig: Skadedyr

Oppsummering

Ukjent hvor stor grad av mus det er i fritidsbolig.

Ikke gjort funn av muse ekstremiteter.

Anbefalte tiltak

Kombinere forebyggende tiltak med effektive fellemetoder.

Forebyggende tiltak kan være tetting av inngangspunkter.

Øvrig: Gulv overflater

Oppsummering

Påpekes at det er slitasje på gulv.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggesegodkjente tegninger

Angående hytte: Ikke mulig å få sjekket.

04.06.2025

Det finnes ingen tegninger av enebolig på denne eiendommen. Heller ikke midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester. Ved endring av plan- og bygningsloven i 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke uestedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998.

Gran kommune

Byggesaksavdelingen

Ingen tegninger på ute bod. Denne ble trolig bygget samtidig som fritidsbolig som utgjør at det ikke er mulig å få sjekket. Boden oppfattes å bli brukt som tiltenkt.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det finnes ingen tegninger av enebolig på denne eiendommen. Heller ikke midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester. Ved endring av plan- og bygningsloven i 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke uestedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998.

Gran kommune

Byggesaksavdelingen

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Fritidsbolig er oppført før mere detaljert og spesifikke krav til brannmotstand og branncelleinndeling ble aktuelt. Disse kom i 1985.

Av den årsak så utløser det ingen tiltak.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.6.2025

Rapportdato
10.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Terje Hammer**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Det er avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer. Dette gjelder hovedsaklig skadedyr.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Geir Ove Kinn** Telefon: **97174760**
Firma: **G.O Taksering AS** Epost: **gok@takseringnorge.no**
Adresse: **Fuglerudvegen6, 2070 Råholt**

Egne premisser:

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske og rør anlegget.

Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av åpent eller skjult anlegg. Det legges vekt på at takstmann ikke er fagmann innenfor elektro eller rør. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet kontroll av EL-anlegg og rørsystemer.

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: **Lynnebakka 387, 2750 Gran**

Kommunenr:	3446	Gårdsnr:	270	Bruksnr:	26	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1963					
Boligtype:	Fritidsbolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i en etasje med krypkjeller. Bygningen har åpen fundamentering. Veggkonstruksjonen er oppført i laftettømmer, og er utvendig kledd med stående panel kun ved inngangs parti. Taket er et saltak tekktet med sort takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer er av den gamle typen innervindu, hvor ett slår inn i rommet mens neste vindu slår ut. Disse er 1 lags glass. Opparbeidet terrasse ved inngangs parti. Veranda tilknytning til terrasse.

Byggemåte er som forventet og løsninger som har blitt brukt samsvarer med byggeskikk på oppføringspunktet.

Fritidsbolig består av 3 soverom, toalettrom, bad, badstu, stue og kjøkken.

Boder på tomt er bygd på leca/betong blokker med bjelkelag av tre. Veggkonstruksjoner er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med stående panel.

Garasje står for seg selv nedenfor fritidsbolig. Garasjen har støpt gulv med ringmur som fundamentering. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er utvending kledd med stående panel. Taket er et saltak tekktet med sort takstein.

Utbedring / oppgradering av fritidsbolig av nyere tid:

Kjøkken byttet i 2022.

Bad pusset opp med egeninnsats i 2022.

El-skap ble oppdatert i 2017.

Lokale røykvarslere i alle soverom. To røykvarslere i fellesrom. Med direkte alarmering til alarmsentral som ser alt på kameraer.

Dragere i krypkjeller for å stive av gulv, for å unngå ytterlige sig/svikt i gulv.

Eier sier at det har blitt utbedret enkelte av mangler/feil som ble funnet på befaringsdag, dette omhandler VVS.
Ingen dokumentasjon har blitt forelagt.

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	71	71	0	0	0
Garasje	34	0	34	0	0
Bod	14	0	14	0	0
Gjestehytte	9	0	9	0	0
Veranda	0	0	0	0	17
Terrasse	0	0	0	0	42
Terrasse	0	0	0	0	27
Totalt m²	128	71	57	0	86

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

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

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	71	71	0	Soverom, toalettrom, bad, badstue, stue og kjøkken.	
Totalt m²	71	71	0		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje	34	0	34	0	0
Totalt m²	34	0	34	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Garasje	34	0	34		
Totalt m²	34	0	34		

Bygning: Bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Bod	14	0	14	0	0
Totalt m²	14	0	14	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Bod	14	0	14		
Totalt m²	14	0	14		

Bygning: Gjestehytte

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Gjestehytte	9	0	9	0	0
Totalt m²	9	0	9	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Gjestehytte	9	0	9		
Totalt m²	9	0	9		

Bygning: Veranda

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Veranda	0	0	0	0	17
Totalt m²	0	0	0	0	17

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Veranda	17	0	17		
Totalt m²	17	0	17		

Bygning: Terrasse

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Tilknytning veranda	0	0	0	0	42
Totalt m²	0	0	0	0	42

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Tilknytning veranda	42	0	42		
Totalt m²	42	0	42		

Bygning: Terrasse

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Inngangs parti	0	0	0	0	27
Totalt m²	0	0	0	0	27

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Inngangs parti	27	0	27		
Totalt m²	27	0	27		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer, Grunnmur/ringmur
Selve muren viser ingen tegn til problemer med fukt eller trykkskader. Dette gjelder utvendig og innvendig. Kryp kjeller gulvet er av pukk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at ved kjøp hadde det vært sprekk i grunnmur. Tidligere eier utbedret skaden.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Manglende grunnmursplast skyldes vanlig byggeskikk da huset ble bygget. Uten denne beskyttelsen er grunnmuren mer utsatt for fukt fra omkringliggende masser. Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes inn mot boligen. Dette kan føre til fuktskade i boligen. Drenering rundt fritidsbolig er utført etter normal byggeskikk da det ble oppført.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft. Ledegrøft er nok det mest naturlige valget og det som er minst kostbart. Det gjøres oppmerksom på at utbedringskostnader er et grovt overslag og kan variere ut fra hvilket tiltak som blir valgt.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Grunnmur med krypkjeller, lav takhøyde.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Muren er pusset, men innvendig inspeksjon så ser det ut til å være betong. Ingen påviste sprekker eller saltutslag. Krypkjeller virker tilstrekkelig utluftet.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-2	
TG-2 blir satt grunnet alder og forventet levetid.	

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse	
Krypkjeller med pukk som gulv. Adkomst via dør ved terrasse. Det er også ett lite rom på kjøkken hvor vannrør kommer opp, adkomst via luke på kjøkken.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Det ble foretatt fuktmåling på befaringdag av treverk. Fuktmålingen ga ikke utslag på fukt.	
Oppsummering av krypkjeller	TG-2
Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.	
TG-2 er også satt pga alder.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Annet

Krypkjeller er helt / delvis under terreng.

Oppsummering av rom under terreng

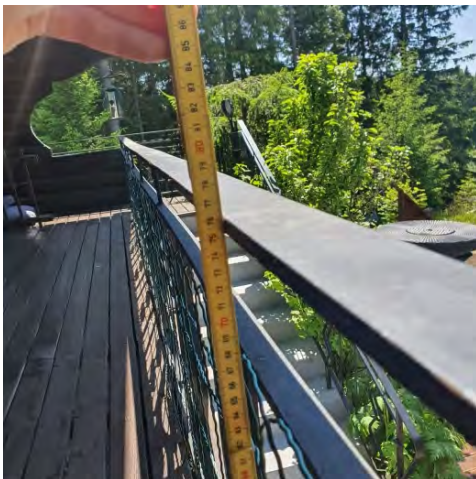
TG-2

Krypkjeller virker til å være godt ivaretatt og tilstrekkelig luftet.
TG-2 satt grunnet alder og usikkerhet ved mangelfull drenering.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Terrasse ved inngangsparti.



Veranda

Type

Terrasse, Annet

Gode ute areal på begge sider av fritidsbolig. Hvor terrasse ved inngangsparti strekker seg forbi hushjørnet.
Overbygd veranda som har trapp ned til terrasse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier opplyser at vedkommende har utført arbeid på terrasser.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Ja

Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?

Ja

Er balkong / terrassen tettet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det registreres skjevheter i konstruksjonen.

Rekkverk på terrasse på bakside. Noe råteskade på endevind.

Værslitte bord.

Rekkverket blir målt til 76 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Deler av terrasser på begge sider av fritidsbolig er over 0,5m over bakkenivå, som har mangel på rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk må monteres iht. krav.
Etablering av rekkverk hvor høyde fra terrasse / veranda overstiger 0,5m ned til bakkenivå.



Terrasse nedenfor veranda.

6.6 Vinduer og dører



Kan ikke åpnes pga innredning



Beskrivelse

Vinduer med to separate åpningsflater, med hengsling i topp.

Ytterdør og terrassedør med glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ett vindu i stue ser ut til å være noe nyere, ukjent når.

Resterende vinduer fremstår å være fra byggeår.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Karmen er værslitte.

Noen vinduer har råteskade på vannbrett.

Vindu i stue lot seg ikke åpne. trolig pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Vindu på soverom lot seg ikke åpne pga innredning

Dør inn til soverom går i karmen.

Dør til soverom og dør til inngang vil ikke lukkes ordentlig.

Vinduer har ikke beslag.

Det er ufullstendig beslag under inngangsdør

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer bør vurderes byttet pga alder og estimert levetid.

Enkelte dører bør justeres / utbedres for å oppnå tiltenkt funksjonsevne.

6.7 Yttervegger



Algevekst eller sopp.



Mangelfull lufting av panel ved inngangsparti.

Type fasade

Stående kledning, Tømmer

Inngangsparti med stående kledning, ellers består fritidsbolig av laftet tømmer. Overflate beiset / malt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Det er ukjent om det er gjennomført utbedringer siden opprinnelig byggeår.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

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

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Det er hovedsaklig nederst på stående panel. Det skyldes nok utilstrekkelig med lufting.

Ett hjørne på ståendepanel som viser tegn til sopp / algevekst. Dette oppstår ofte pga høy fuktighet og lite sollys. Kan trolig fjernes med tiltenkte rengjøringsmidler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere lufting på stående kledning når dette skal skiftes.

Etablering av musebånd samtidig som kledning bytte.

6.8 Renner og nedløp

Type

Metall

Takrenner med nedløp som er påkoblet dreneringsrør som leder bort fra fritidsbolig.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ingen informasjon på når dette eventuelt har blitt byttet. Det anslås at takrenner, kroker og nedløp nærmer seg estimert levetid.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
-----------------	--------

Saltak med takstein.

Inspisert fra	På tak
---------------	--------

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
---	-----

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein
--------------	----------

Taket er tekket med svart takstein.

Inspisert fra	På tak
---------------	--------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
--	--------

Alder på taktekkingen er ukjent.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
--	----

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
---	----

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
--	--------

Oppsummering av taktekking

TG-2

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det registreres noe knekte takstein.

Det registreres rustdannelse på beslag rundt pipe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikeholdstiltak av mose på takstein.

Bytte av knekte takstein.

Beslag rundt pipe bør vurderes byttet.

6.11 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-3

Takstige mangler trinn opp til pipe.

Det er ikke etablert noen takstige.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av takstige.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Referanse mål på laser er 4cm - Dette er over en lengde på ca 4m.
Laser er plassert midt i stue.

Type

Trebjelkelag

Etasjeskille er et trebjelkelag.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Det registreres stedvis knirk.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert avvik på 3.8cm på rommet innenfor ca 4m. Dette gjelder stue. Laser står midt i stue.

Stor differanse fra midt på gulv til yttervegg.

Eier opplyser at det ble byttet dragere i krypkjeller for å stive av gulv. Dette ble gjort som utbedring av etasjeskille for å unngå ytterlige sig/svikt på gulv innvendig i fritidsbolig.

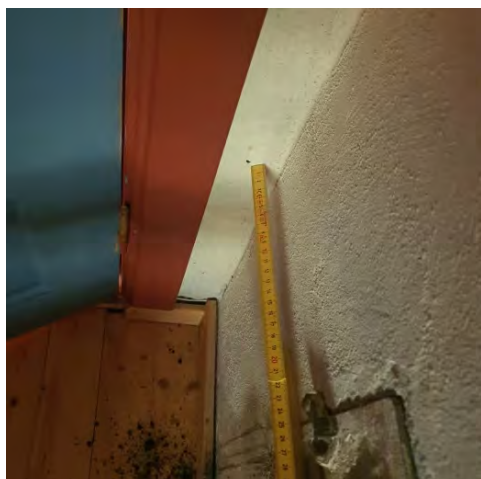


Referanse mål på laser er 4cm - Dette er over en lengde på ca 4m.
Laser er plassert midt i stue.

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Synlig murstein som går over til pusset overflate.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Åpen peis
Peis trolig fra byggeår. Fremstår som vedlikeholdt på befaringdag.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra stige
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 registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Kobber beslag rundt pipe viser noe tegn til korrosjon. Usikkert når beslag ble etablert, estimert levetid ca 40-70år avhengig av miljøet det er i. Kobber er ett godt egnet materiale som pipebeslag.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedre avstand mellom sotluke og brennbart materiale.	

6.14 Ildsted/Skorstein: Vedovn



Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Jøtul vedovn	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra stige
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

Innkledd på 1 side

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.

Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.

Det er ikke forskriftsmessig takstige/stigetrinn slik at pipa er kun innsisert fra stige.

Kobber beslag rundt pipe viser noe tegn til korrosjon. Usikkert når beslag ble etablert, estimert levetid ca 40-70år avhengig av miljøet det er i.
Kobber er ett godt egnet materiale som pipebeslag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ubrennbar plate på gulv foran vedovn bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

Utbedring av feieluke. Avstand til brennbart materiell er under 30cm.

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

6.15 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**

Eier opplyser at kjøkken og komfyr ble byttet i 2022.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Kjøkkenet anses å være i god stand.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Angående hytte: Ikke mulig å få sjekket.

04.06.2025

Det finnes ingen tegninger av enebolig på denne eiendommen. Heller ikke midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester. Ved endring av plan- og bygningsloven i 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke uestedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998.

Gran kommune

Byggesaksavdelingen

Ingen tegninger på ute bod. Denne ble trolig bygget samtidig som fritidsbolig som utgjør at det ikke er mulig å få sjekket. Boden oppfattes å bli brukt som tiltenkt.

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

Ja

Fritidsbolig er oppført før mere detaljert og spesifikke krav til brannmotstand og branncelleinndeling ble aktuelt. Disse kom i 1985.

Av den årsak så utløser det ingen tiltak.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Det finnes ingen tegninger av enebolig på denne eiendommen. Heller ikke midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester. Ved endring av plan- og bygningsloven i 2015 ble det innført en bestemmelse som gjør at det ikke uestedes ferdigattest for tiltak omsøkt før 1998.

Gran kommune

Byggesaksavdelingen

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Eier informerer videre om tilgjengelig brannteppe samt alarmering direkte til alarmsentral med video overvåkning.

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

Nei

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd susterne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Installert forbrenningsdo. Ukjent dato på når toalett ble installert.	

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier skriver i egenerklæring følgende: Ny vannpumpe i brønn med ny styring, og ny varmtvannstank Utført av: Venåsen Rør. Ukjent hvilket tidspunkt. Ingen dokumentasjon er fremvist.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Vannet er stengt av på befaringsdag, dermed ikke testet tappested. Vann og avløp fremstår som oppdatert.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Anlegget ser ut til å være skiftet på ett tidspunkt, men når er ukjent. Rør kommer opp fra krypkjeller og inn i kjøkken, fortsetter deretter bort til bad/våtrom. Ingen dokumentasjon fremvist.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør utskiftet. Ukjent når. Ingen dokumentasjon fremvist.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Rør i teknisk rom i kjeller kan være utsatt om varme ikke er påskrudd på vinterstid. - På teknisk rom er det etablert varmovn som bør være påskrudd på vinterstid.	
Stoppekran under kjøkkenvasken.	
Eier opplyser at vannrør har varmekabel under isolasjon.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Skrusikringer byttet om til automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at det har blitt gjennomført arbeid med sikringskap og det elektriske inne på bad. El-skap utført i 2016/2017. Bad trolig utført arbeid ved renovering i 2022. Utført av AG Installasjon. Ingen dokumentasjon fremlagt.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	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
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefales at det blir gjort kontroll av det elektriske av offentlig myndighet eller registrert elektrovirksomhet.	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom i krypkjeller.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2017	
Størrelse	
120	
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 er plassert i rom uten sluk. Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp. Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefales at det etableres fast tilkobling av bereder.

Videre undersøkelse av en fagkyndig innenfor rørleggerfaget.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom/kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Noe mangelfull ventilasjon i form av klaffventil (eller lignende) i stue og to soverom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vurderes om det burde etableres klaffventil (eller lignende) i rom uten.

6.23 Våtrom



Avløpsrør vask på bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Badet har varmekabler og støptgulv som har blitt overflate behandlet med maling. Vegger har badromsplater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

2022 med egeninnsats.
Ingen dokumentasjon på utført arbeid.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ikke kontrollert

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ukjent

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

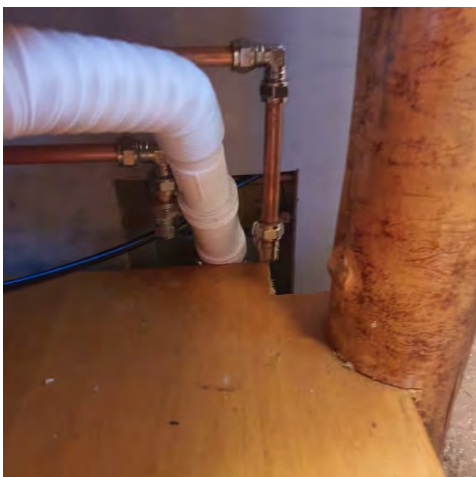
Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, born (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

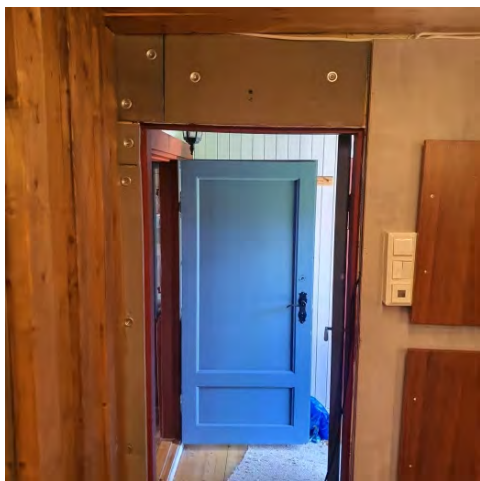


Stor utsparring i baderomsplater for rør og

avløp.



Vindu på bad.



Manglende baderomsplater



Avslutning av avløpsrør til vask på bad.

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling.

Viser til "Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?". Dette er vanskelig å anslå da det ikke var mulig å måle fall inn mot sluk pga manglende adkomst til sluk.

Ukjent om vindu i dusjsone er behandlet mot fukt.

Gjøres også oppmerksom på at badet ikke er komplett med baderomsplater samt utforing og listverk av vindu.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Eier opplyser om at det er smøremembran på eksisterende vinylbelegg. Ingen dokumentasjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet innehar badekar med dusj og servant med servantskap

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitærutstyret anses som relativt nytt og i god stand.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk med tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

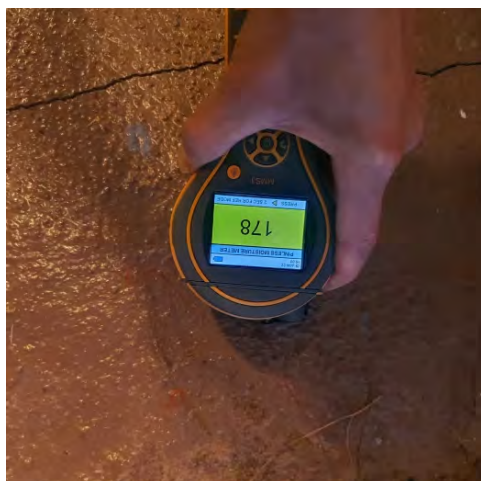
Ja



Fukt utslag på gulv.



Fukt utslag på gulv.



Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekksvifte har noe dårlig virkningsgrad.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

Oppsummering av fukt

TG-2

Det har blitt utført fuktsøk på gulvet, hvor det ga utslag. Dette er som forventet med tanke på byggemåte eier opplyser om. Varmekabler i gulvet vil ta bort de lave fuktutslagene som ble funnet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Badet har noen mangler. Badet er ikke komplett med baderomsplater ved dør. På befaringsdag er ikke avløpsrør til vask tilkoblet av ukjent årsak. Vann var avskrudd på befaringsdag, så det er ikke funksjonstestet.



Sprekkdannelse på badromsgulv



Sprekkdannelse på badromsgulv

6.24 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje med stående kledning utvendig. Saltak med takstein.
Garasjen er ikke kledd innvendig.

Bemerkes at takrenner viser slitasje og rust samt noe værslitt utvendig panel.
Det er kun en port og ikke to som det er antydning til på godkjent tegning.

6.25 Øvrig: Bod ute

Beskrivelse

To-delt bod med verktøy skjul og ute do.
Verktøy skjul har ikke kledning på vegger eller tak.
Utedo er ferdig kledd med malte overflater og behandlet gulv.

Bemerkes at panel utvendig er værslitt.
Taket har blekketak.

6.26 Øvrig: Gjestehytte

Beskrivelse

Utvending kledning fremstår noe værslitt.
Gjestehytte med panel på vegger og tak. Gulv av tre matriell.
Koblet til strøm og vann.

6.27 Øvrig: Badstue

Beskrivelse

Badstue med inngang inne ved toalettrom. Trolig brukt osp til materiell til innredning og kledning.
Sitteplasser i to høyder.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Bemerk at avtrekksluft ikke er ført i rør.

Ikke inspisert tilluft.

Ukjent når arbeidet ble utført.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefales at avtrekk enten blir ført ut i friluft eller i samme rom som tilluften kommer fra. Dette for å unngå eventuelle fukt problemer.

6.28 Øvrig: Skadedyr



I krypkjeller

Beskrivelse

Det blir gjort funn av muse avføring forskjellige steder i fritidsbolig.
Ingen synlige skader på befaringdag.

Oppsummering av øvrig

TG-2

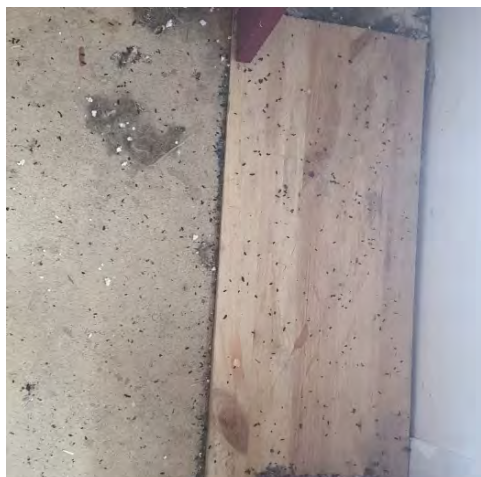
Ukjent hvor stor grad av mus det er i fritidsbolig.
Ikke gjort funn av muse ekstremiteter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

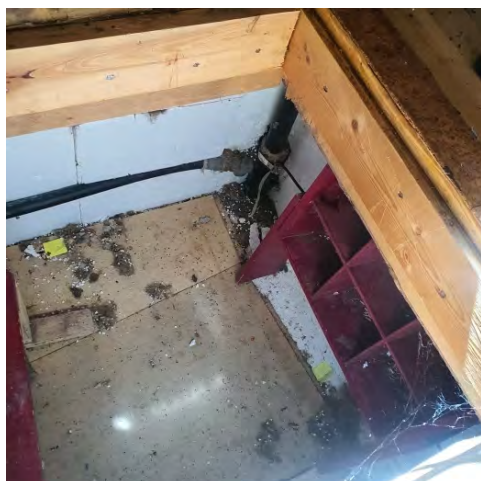
Kombinere forebyggende tiltak med effektive fellemetoder.
Forebyggende tiltak kan være tetting av inngangspunkter.



Ungen benkeskap på kjøkken



Krypkjeller rom på kjøkken



Krypkjeller rom på kjøkken.

6.29 Øvrig: Gulv overflater



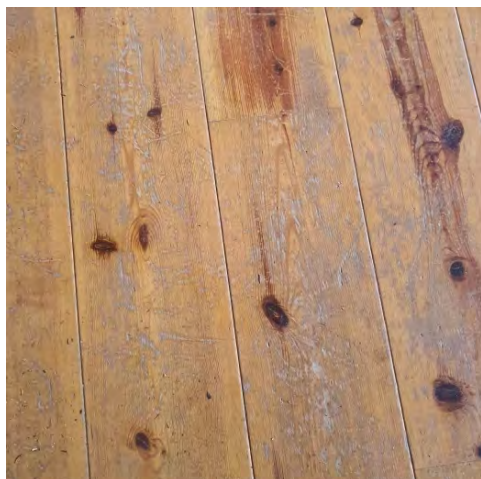
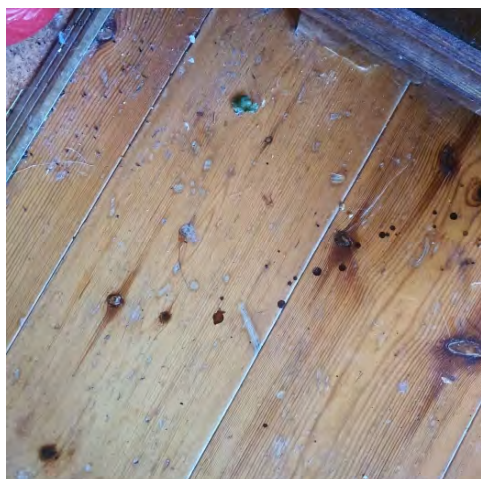
Beskrivelse

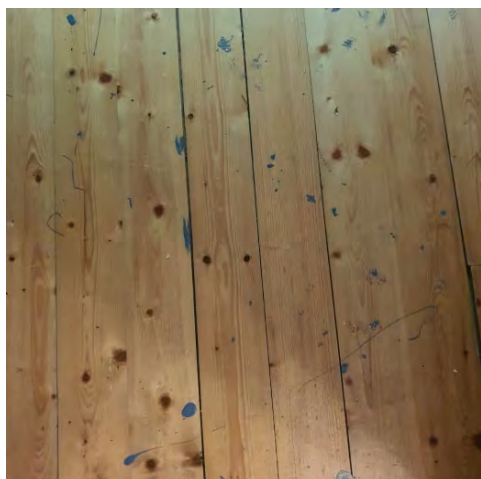
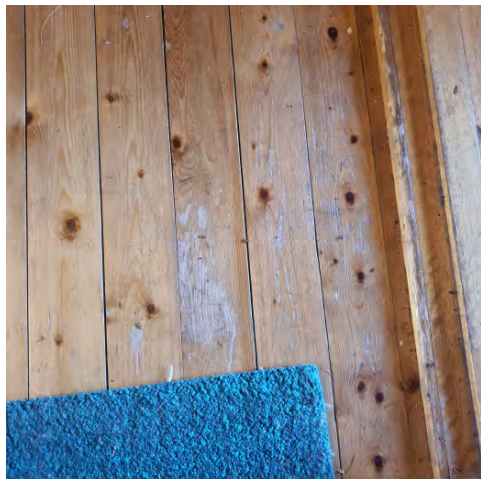
Slitte gulv overflater.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Påpekes at det er slitasje på gulv.





6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant