

Enbergsvegen 650 2438 GRAVBERGET

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1900

BRA: 113 m²

BRA-i: 113 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

1

TG-2

11

TG-3

6

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/revirenten 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/30862>

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

Drenering

Oppsummering

Det er fall på terrenget inn mot grunnmur, terrengjusteringer bør vurderes..

På befaringsdagen ble det registrert vannannsamlinger i krypkjeller, forholdet settes i sammenheng med mangelfull fallforhold fra ringmur.

Tilstand grunnet påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Utvendig terreng må ha fall fra bygningskroppen for å sikre god avrenning av overflatevann.

Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Krypkjeller må holdes under observasjon.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Dører og vinduer fra byggeåret. Vinduskarmer med kondensbelastning over tid, forholdet settes i sammenheng med elde og mangelfullt ventilasjon og vedlikehold over tid. Varevinduer med omfattende slitasje og generell oppsprekking i kitting. Innvendig og utvendig ramtre med generell slitasje, svertesopp og malingsavflassing. Dører og vinduer generelt med noe justeringsbehov, flere installasjoner lot seg ikke lukke. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører og vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold, utskiftninger og påkostninger må påregnes grunnet elde, slitasje og påviste forhold.

Alternativt vurdere å skifte installasjoner kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Yttervegger

Oppsummering

Veggkonstruksjoner med synlige skjevheter, omfanget vurderes som normalt alder og byggemetode tatt i betraktning. Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med syl for kontroll av råteskader. Påvist råte ved flere laftestokker, skadeårsaken settes primært i sammenheng med kapillært fuktopptrekk. Ukjent vedrørende fukt og råteskader i skjulte konstruksjoner. Utvendige kledningsbord med noe endeoppsprekking, og lokal slitasje, fasader med noe påbegynt mosedannesle. Mosen bør fjernes i sin helhet som ett vedlikeholdstiltak. Råteskadet tømmer og berørte områder vurderes til TG3 og umiddelbare tiltak må påregnes for å begrense skadeomfanget. I følge Byggforsk byggdetaljblad bør trekledninger overflatebehandles i intervaller på fra 6 til 12 år. Normal levetid ved jevnlig vedlikehold er ca 50 år. I følge Byggforsk byggdetaljblad bør laftetømmer malebehandles i intervaller på fra 6 til 12 år. For dekkbeis i intervaller på fra 4 til 8 år og for beis i intervaller på fra 2 til 6 år.

Anbefalte tiltak

Betydelig omfang av vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må påregnes grunnet elde, mangelfull vedlikehold over tid og påviste forhold.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. TEK 17 § 10-3 beskriver at Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg, funksjonskravet er ikke oppfylt. Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres. Dette er beskrevet i Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 2-1. Generelle krav til eier. Tilstand grunnet manglende utstyr på tak.

Anbefalte tiltak

- Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.
- Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn: 2.etasje

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 63 mm inne på soverom innenfor en avstand på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik. Ingen påviste indikasjoner ved gulvoverflater som tilsier fuktskader. Ingen påviste indikasjoner ved gulvoverflater som tilsier fuktskader.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

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 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.

El- installasjoner med mangelfull innfestning og løs innfestning.
Tilkoblingspunkt 2.etasje uten deksel og berøringsfare.
Tilstand grunnet påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Grunnet elde, påviste forhold og manglende dokumentasjon på anlegget bør det foretas en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunn- og ringmur med noe utsklidning og lokal slitasje, påkostninger og utbedringer i skadeberørte områder må påregnes. Det påviste forholdet vurderes å være av eldre dato, ytterligere undersøkelser bør foretas. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.
Utbedringer av skadeberørt område må påregnes.

Krypkjeller

Oppsummering

Det registreres fall på terreng inn mot grunnmuren slik at fuktbelastningen på krypkjelleren blir stor. Det registreres vannansamlinger i kjelleren pga for dårlig fuksikring/drenering. Vannansamlinger medfører til skadelige fuktverdier i krypkjelleren. Krypkjellere vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens. Tilstandsgrad satt ut fra konstruksjonsvalg og generell problematikk ved krypekjellere.

Anbefalte tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Krypkjeller bør holdes under observasjon.
- Krypkjeller med generell mangelfull ventilering

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Gulv ved terrasse og plattinger utført med 21 mm terrassebord på c 60 cm bjelkelag anses underdimensjonert. Terrassen antas å være noe i bevegelse sommer/vinter pga telehiv, terrasseplatting med synlige skjevheter. Bjelkelag ligger på jomfruelig terreng og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng. Utbedringer, påkostninger og vedlikehold må påregnes.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold, utskiftninger og påkostninger må påregnes grunnet elde og slitasje. Terrasse med synlige skjevheter, etablering av ny terrasse og refundamentering kan være gunstig ut fra et økonomisk synspunkt

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Tegn til muse og vepseaktivitet inne på kaldtloft. Undersiden av takkonstruksjoner er vurdert fra innvendige himlingsoverflater og fra himlingsluke. Uisolert himlingsluk, ettermontering av ny isolert himlingsluke bør vurderes for å begrense varmetap. Saglisfyllinger med varierende fyllingsgrad, stedvis mangelfull isolering. Innvendige overflater med svertesopp og malingavflassing, forholdet settes i sammenheng med noe kondensproblematikk/varmluftlekkasje tilknyttet takkonstruksjonen. Det registreres generelt omfang av gjennomføring av spiker via undertaket, disse må kuttes for å unngå rimdannelse i forbindelse med varmluftlekkasje i vinterhalvåret. Ingen påviste følgeskader. Tilstandsgrad grunnet elde og påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Enkelte justeringer med saglisfyllinger må påregnes samt at det anbefales og etterisolere himling mot kaldtloftet med mineralull for å begrense varmluftlekkasje.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Undersiden av takkonstruksjonen og loftet er vurdert fra himlingsluke og innvendige himlingsflater. Takflater med synlig skjevheter, omfanget vurderes som normalt alder og konstruksjon tatt i betraktning. Ingen registrerte tegn til kondensproblematikk eller øvrige fuktrelaterte skader av betydning tilknyttet takkonstruksjoner. Tilstandgrad grunnet elde og påviste forhold

Taktekking

Oppsummering

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Det registreres bulker i takplater, ingen tegn til lekkasje. Taktekking av eldre og ukjent alder, så å restlevetid er noe usikker. I følge Byggforsk byggdetalblad er middels levetid for tekking med metallplater ca 35 år. Ingen tegn til lekkasjer ved tekkematerialet.

Etasjeskille og gulv på grunn:

1.etasje

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 23 mm i stue innenfor en lengde på 2 meter. Ingen påviste indikasjoner ved gulvoverflater som tilsier fuktskader.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gir med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Noe kort brannbeskyttelse ved gulv foran ovnsdør, under sotluke eller på gulv foran peis (< 30 cm), målt avstand ved ildsted soverom mot sydvest på 18,5 cm. Innvendig teglsteinspipe med enkelte riss, forholdet vurderes og være i ytre pussbehandling og uten byggt teknisk forringelse. Innvendige pipevanger med generelt omfang av svertesopp og malingsavflassing, vedlikehold med vasking, skraping og ny overflatebehandling bør påregnes. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn. I følge Byggforsk byggdetaljblad bør teglverk omfuges i intervaller på 40 år.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Trapp

Oppsummering

Malt heltretrapp fra opprinnelig byggeår, trinn med nivåforskjeller. Noe lavt ved ganglinje kjellertrapp (krav min 2,1 m), målt ganghøyde på 1,83 meter. Trappeløp med ensidig rekkverk, håndløper på vegg er ikke montert og bør ettermonteres. Generelt lave rekkverkshøyder 2.etasje (krav 0,9 m), dette var ikke krav på oppføringstidspunktet så ingen tiltak er påkrevd. Noe stor avstand mellom rekkverksspiler (krav maks 10 cm), dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Ettermontering av håndløper på vegg.
- Sklisikring ved trappeneset bør ettermonteres som ett sikringstiltak mot fall.
- Heving av rekkverk 2.etasje samt utbedringer ved åpninger i rekkverk.

Ventilasjon

Oppsummering

Svertesopp på overflater, settes i sammenheng med kondens problematikk og noe mangelfull ventilasjon. Tilstand grunnet påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Flere klaffventiler på yttervegg anbefales å ettermontere for å oppnå bedre luftsirkulasjon av boligen.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Innvendige overflater fra opprinnelig byggeår, innvendige overflatebehandlinger med blandet alder og slitastegrad. Vegger og himling med generelt omfang av svertesopp, malingavflassing og generell slitasje, vedlikehold med vasking, skraping og påføring av ny overflatebehandlinger må påregnes. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold, påkostninger og utbedringer må påregnes.

Lovlighet

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

Det mangler røykvarsler i 1.etasje

Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år, nytt brannslukningsapparat må anskaffes etter gjeldene forskrift.

Brannslukningsapparatet påvist fra 2009.

UTKAST

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.5.2025

Rapportdato
10.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Tore Svendsen Aune**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Elektronisk egenerklæring signert og datert 22.04.2025 er fremlagt og gjennomgått, evt avvik og opplysninger er beskrevet i rapporten. Vedlegg med tilsammen 7 sider.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Nordbakken** Telefon: **48298024**
Firma: **P.Nordbakken Takst AS** Epost: **pnordbakken@hotmail.com**
Adresse: **Plankevegen 18 A, 2413 Elverum**

Om bygningssakkyndig:

Har 13 års erfaring innen tømrer med varierende arbeidsoppgaver, jobbet 1-år innen brannforebyggende arbeid, Teknisk fagskole ved Gjøvik i perioden 2014-2016, etterutdanning ved NEAK (Norges eiendoms akademi) 2016-2018.
Jobbet som takstmann siden 2016, etablert egen virksomhet i 2023.

Egne premisser:

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningensplanløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

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.

Ingen opplysninger vedrørende kommunale avgifter, opplysninger fremskaffes av megler.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat/lave radonaktivitet. Ingen opplysninger om radonforekomst. Målinger bør vurderes.

Område er regulert som LNF område.

Reguleringsplaner og arealplaner er ikke gjennomgått og beskrevet i rapporten, ytterligere undersøkelser bør foretas av kjøper.

Uthus og frittstående muldo er ikke besiktet og beskrevet i rapporten, ytterligere undersøkelser må foretas av kjøper.

Informasjon om boligen

Adresse: **Enbergsvegen 650, 2438 Gravberget**

Kommunenr: **3419**

Gårdsnr: **86**

Bruksnr: **142**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1900**

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig med 1½.etasje, byggeår 1900.

Beskrivelse/byggemåte:

Grunn- og ringmur oppført med gråsteinsmur. Yttervegger oppført i laft, ukjent vedrørende sist utvendige overflatebehandlinger. Gulv med trebjelkelag. Saltakkkonstruksjon med kaldtloftløsning, adkomst til kaldtloft via himlingsluke i trappeoppgang. Taktekking med meltallplater, takkonstruksjon uten snøfangere. Renner og nedløp i metall. Vinduer hovedsakelig fra opprinnelig del med doble glass, 2-vinduer i 2.etasje med isolerglass. Boligoppvarming med vedfyring, ildsted i stue med vedovn og kjøkken med vedkomfyr. Avtrekk med naturlig ventilasjon via ventiler ført via yttervegger. Av vesentlige mangler nevnes det at fritidsboligen har noe utsklidning av ringmur. Dette settes i sammenheng med mangelfull fundamentering, påkostninger og generelle utbedringer må påregnes. Det registreres råteskader på flere laftestokker, forholdet settes i sammenheng med fuktopptrekk over tid. Stokker med råte vurderes til TG3 og generelle påkostninger og utskiftninger av råteskadet laft må påregnes. Fritidsboligen og øvrig bygningsmasse må betraktes som ett renoverings objekt. Betydelig omfang av vedlikehold, utskiftninger og påkostninger må påregnes grunnet elde og påviste forhold. For øvrige kommentarer og tilstandsgrader vises til rapporten.

Tomt:

Eiendommens areal med 2145 m2 er hentet fra www.eiendomsverdi.no. Østvendt tomt med normale solforhold.

Gressbevakst innkjøring, øvrig tomtareal med stedbundet vegetasjon.

Område beskrivelse:

Fritidseiendom med landlig beliggenhet langs Enebergsvegen i Våler kommune.

Område med spredt eneboligbebyggelse, fritidsboligbebyggelse og jord- /skogbruk. Ca 15 km til dagligvare med post i butikk. Boligen ligger med kort avstand til elven Halåa med gode fiske- og bademuligheter. Noe begrenset utsikt, område med normale solforhold. Friarealer i umiddelbar nærhet med gode rekreasjonsmuligheter under alle årstider.

Parkering:

Gressbevakst innkjøring og tun med biloppstillingsplasser for flere kjøretøy.

Vei, Vann og avløp:

Adkomst via gruset kommunalt veinett, gressbevakst innkjøring og tunområde.

Bolig uten vannkilde, vann medbringes til eiendommen.

Gråvann ført direkte til terreng, WC med tradisjonell muldo.

Oppvarming:

Boligens oppvarming med ved.

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

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	65	65	0	0	0
2. etasje	48	48	0	0	0
Totalt m²	113	113	0	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	53	48	5
Totalt m²	53	48	5

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	65	63	2	Spisestue, stuex2, mellomgang, entre/trappegang	Innvendig bod
2. etasje	48	47	1	2-soverom og trappegang.	Bod
Totalt m²	113	110	3		

Kommentar til arealberegning

Bolig med fullt bruksareal 1.etasje.

Arealer 2.etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m).

Kaldtloft og krypkjeller uten målbart areal.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Ringmurer med gråsteinsmurer. Byggegrupp uten etablert dreneringsystem.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	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?	Ja
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-3
Det er fall på terrenget inn mot grunnmur, terrengjusteringer bør vurderes. På befaringsdagen ble det registrert vannansamlinger i krypkjeller, forholdet settes i sammenheng med mangelfull fallforhold fra ringmur. Tilstand grunnet påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utvendig terreng må ha fall fra bygningskroppen for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Krypkjeller må holdes under observasjon.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.2 Grunnmur og fundament



Utsklidninger

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Ringmurer utført med sparesteinsbetong/gråsteinsmurer.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Byggegrunnen fremstår med stedbundne jordmasser med høy sand og siltsortering.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Grunn- og ringmurer med noe utsklidning og lokal slitasje, påkostninger og utbedringer i skadeberørte områder må påregnes. Det påviste forholdet vurderes å være av eldre dato, ytterligere undersøkelser bør foretas. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Utbedringer av skadeberørt område må påregnes.

6.3 Kryp kjeller



Kryp kjeller med varierende kryphøyder



Målt fuktoter på 19,5%



Beskrivelse

Boligen har kryp kjeller med adkomst via gulvlem inne på kjøkken.

Er det manglende eller ufullstendig fuksikring på bakken i kryp kjeller?

Nei

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Ja

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av kryp kjelleren?

Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Det ble gjennomført fuksøk på stubbloftkonstruksjon/etasjeskille inne i kryp kjeller. Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Det ble målt fuktprosent på 19,5% (se bilde i rapport)

Oppsummering av kryp kjeller

TG-2

Det registreres fall på terreng inn mot grunnmuren slik at fuktbelastningen på kryp kjelleren blir stor. Det registreres vannansamlinger i kjelleren pga for dårlig fuksikring/drenering. Vannansamlinger medfører til skadelige fuktverdier i kryp kjelleren. Kryp kjellere vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens. Tilstandsgrad satt ut fra konstruksjonsvalg og generell problematikk ved krypekjellere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Kryp kjeller bør holdes under observasjon.
- Kryp kjeller med generell mangelfull ventilering

6.4 Balkong, terrasse, platting



Terrasse platting med synlig skjevheter



Ligger direkte på terreng og utsatt for fuktskader

Type

Platting

Terrasseplatting med adkomst fra terreng fundamentert på kreosot labanker.
Gulv med 21x95 mm impringnerte terrassebord.
Målt gulvareal på 18 m².

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

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

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Gulv ved terrasse og plattinger utført med 21 mm terrassebord på c 60 cm bjelkelag anses underdimensjonert. Terrassen antas å være noe i bevegelse sommer/vinter pga telehiv, terrasseplatting med synlige skjevheter. Bjelkelag ligger på jomfruelig terreng og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng. Utbedringer, påkostninger og vedlikehold må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold, utskiftninger og påkostninger må påregnes grunnet elde og slitasje.
Terrasse med synlige skjevheter, etablering av ny terrasse og refundamentering kan være gunstig ut fra et økonomisk synspunkt

6.5 Vinduer og dører



Installasjoner med generell slitasje

Beskrivelse

Vinduer hovedsaklig fra opprinnelig byggeår med varevinduer, 2, vinduer i 2.etasje med isolerglass. Laminert ytterdør, innerdører med malte. Heltre dører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ytterdør og 2-vinduer 2.etasje er skiftet etter byggeår, men alder på dette er av ukjent dato.

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



Malt heltre ytterdør.



Innerdører i malt heltre

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Dører og vinduer fra byggeåret. Vinduskarmer med kondensbelastning over tid, forholdet settes i sammenheng med elde og mangelfullt ventilasjon og vedlikehold over tid. Varevinduer med omfattende slitasje og generell oppsprekking i kitting. Innvendig og utvendig ramtre med generell slitasje, svertesopp og malingsavflassing. Dører og vinduer generelt med noe justeringsbehov, flere installasjoner lot seg ikke lukke. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører og vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold, utskiftninger og påkostninger må påregnes grunnet elde, slitasje og påviste forhold. Alternativt vurdere å skifte installasjoner kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Utvendig og innvendig ramtre med generell slittasje

6.6 Yttervegger



Oversiktsbilde



Påvist råde flere plasser

Type fasade

Tømmer

Veggkonstruksjoner oppført i laft.
Inngangsparti/trappegang med utvendig påforinger og utvendig stående kledningsbord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rekvirent opplyser at det er registrert maur på yttervegg mot vest, pga fuktskadet trevirke. Tiltak eier har utført er å åpne panelvegg for lufting og behandlet selv.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

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

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-3

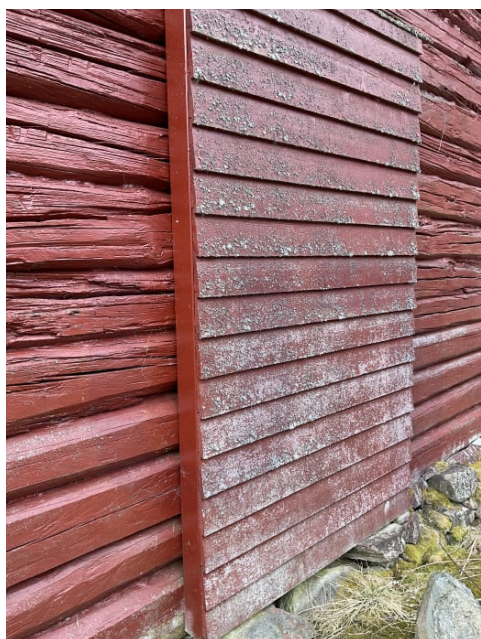
Veggkonstruksjoner med synlige skjevheter, omfanget vurderes som normalt alder og byggemethode tatt i betraktning. Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfældige stikktakninger med syl for kontroll av råteskader. Påvist råte ved flere laftestokker, skadeårsaken settes primært i sammenheng med kapillært fuktopptrekk. Ukjent vedrørende fukt og råteskader i skjulte konstruksjoner. Utvendige kledningsbord med noe endeoppsprekking, og lokal slitasje, fasader med noe påbegynt mosedannesle. Mosen bør fjernes i sin helhet som ett vedlikeholdstiltak. Råteskadet tømmer og berørte områder vurderes til TG3 og umiddelbare tiltak må påregnes for å begrense skadeomfanget. I følge Byggforsk byggdetaljblad bør trekledninger overflatebehandles i intervaller på fra 6 til 12 år. Normal levetid ved jevnlig vedlikehold er ca 50 år. I følge Byggforsk byggdetaljblad bør laftetømmer malebehandles i intervaller på fra 6 til 12 år. For dekkbeis i intervaller på fra 4 til 8 år og for beis i intervaller på fra 2 til 6 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Betydelig omfang av vedlikehold, påkostninger og utskiftninger må påregnes grunnet elde, mangelfull vedlikehold over tid og påviste forhold.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Utvendige fasader med påbegynt
mosedannelse

KAST

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Saltak konstruksjoner med kaldtloft, deler av 2.etasje med innvendige skråhimlinger. Adkomst til kaldtloft via himlingsluke i trappegang, luke uten fastmontert stige. Lufting av kaldtloft via generelle utettheter i konstruksjonen. Himling mot kaldtloft hovedsaklig isolert med sagflisfyllinger, lokalt noe mineralull.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Tegn til muse og vepseaktivitet inne på kaldtloft. Undersiden av takkonstruksjoner er vurdert fra innvendige himlingsoverflater og fra himlingsluke. Uisolert himlingsluk, ettermontering av ny isolert himlingsluke bør vurderes for å begrense varmetap. Saglisfyllinger med varierende fyllingsgrad, stedvis mangelfull isolering. Innvendige overflater med svertesopp og malingavflassing, forholdet settes i sammenheng med noe kondensproblematikk/varmluftlekkasje tilknyttet takkonstruksjonen. Det registreres generelt omfang av gjennomføring av spiker via undertaket, disse må kuttes for å unngå rimdannelse i forbindelse med varmluftlekkasje i vinterhalvåret. Ingen påviste følgeskader. Tilstandsgrad grunnet elde og påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Enkelte justeringer med sagflisfyllinger må påregnes samt at det anbefales og etterisolere himling mot kaldtloftet med mineralull for å begrense varmluftlekkasje.	

6.8 Renner og nedløp



Type	Metall
Renner og nedløp av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp er skiftet etter byggeår, men alder på dette er ukjent.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Renner med normale fallforhold, ingen påviste feil eller mangler ved renner og nedløp. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år.	

Renner og nedløp i metall.

6.9 Takkonstruksjon



Bolig med saltakkonstruksjoner



Plassbygde taksperrer

Takkonstruksjon

Saltak

Saltakkonstruksjon med kaldtloft.
Taksperrer utført med plassbygde taksperrer.

Inspisert fra

Fra bakken

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

Undersiden av takkonstruksjonen og loftet er vurdert fra himlingsluke og innvendige himlingsflater. Takflater med synlig skjevheter, omfanget vurderes som normalt alder og konstruksjon tatt i betraktning. Ingen registrerte tegn til kondensproblematikk eller øvrige fuktrelaterte skader av betydning tilknyttet takkonstruksjoner. Tilstandgrad grunnet elde og påviste forhold

6.10 Takteking



Taktekking med metallplater

Type tekking

Metallplater

Saltakkonstruksjon tekket med metallplater, ukjent tekkeår.
Malte vindskier, isbord med metallbeslag.

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Taktekking er skiftet etter byggeår, men alder på denne er ukjent.
Vindskier og isbord med beslag opplyst skiftet i 2020, dokumentasjon foreligger ved salg.

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?

Ikke kontrollert

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

Ja

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Det registreres bulker i takplater, ingen tegn til lekkasje. Takteking av eldre og ukjent alder, så å restlevetid er noe usikker. I følge Byggforsk bygghdetalblad er middels levetid for teking med metallplater ca 35 år. Ingen tegn til lekkasjer ved tekkematerialet.

6.11 Utstyr på tak



Det er ikke etablert utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?

Ja

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Ja

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. TEK 17 § 10-3 beskriver at Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg, funksjonskravet er ikke oppfylt. Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres. Dette er beskrevet i Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn § 2-1. Generelle krav til eier. Tilstand grunnet manglende utstyr på tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.
- Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn: 1.etasje



Målt avvik på 23 mm 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

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 23 mm i stue innenfor en lengde på 2 meter. Ingen påviste indikasjoner ved gulvoverflater som tilsier fuktskader.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn: 2.etasje



Målt avvik på 63 mm inne på soverom mot nordvest

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-3

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 63 mm inne på soverom innenfor en avstand på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i at standardens krav til godkjente måleavvik. Ingen påviste indikasjoner ved gulvoverflater som tilsier fuktskader. Ingen påviste indikasjoner ved gulvoverflater som tilsier fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader	50 000 - 150 000
---------------------	------------------

6.14 Ildsted/Skorstein



Ildsted kjøkken med vedkomfyr

Type pipe	Tegl
-----------	------

Innvendig ett-løps teglsteinspipe, skorstein fra byggeåret.
Synlig pipevanger med malt pussbehandling.
Pipeløpet er tilkoblet 3 ildsteder

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Vedovn
--------------	--------

Pipeløp med tilsammen 4 ildsteder hvorav 2 er plassert i hver etasje.
Ildsted kjøkken med vedkomfyr montert på metallplate
Ildsted stue 1.etasje med vedovn montert på metallplate.
Ildsted ved begge soverom i 2.etasje med vedovn montert på metallplate.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
---	-----

Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
--	----

Skorstein over tak er inspirert fra:	Ikke kontrollerbart
--------------------------------------	---------------------

Noe kort brannbeskyttelse ved gulv foran ovnsdør, under sotluke eller på gulv foran peis (< 30 cm), målt avstand ved ildsted soverom mot sydvest på 18,5 cm. Innvendig teglsteinspipe med enkelte riss, forholdet vurderes og være i ytre pussbehandling og uten byggteknisk forringelse. Innvendige pipevanger med generelt omfang av svertesopp og malingsavflassing, vedlikehold med vasking, skraping og ny overflatebehandling bør påregnes. Ingen fremlagte opplysninger om påbud etter feiertilsyn. I følge Byggforsk byggdetaljblad bør teglverk omfuges i intervaller på 40 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.



Ildsted stue med vedovn



Ildsted soverom 2.etasje med vedovn

KAST



Ildsted soverom 2.etasje med vedovn

6.15 Lovlighet



Brannslukningsapparat plassert i gang 1.etasje

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

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

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

Det mangler røykvarsler i 1.etasje
Brannslukningsapparatet er eldre enn 10 år, nytt brannslukningsapparat må anskaffes etter gjeldene forskrift.
Brannslukningsapparatet påvist fra 2009.



Brannvarsler 2.etasje

6.16 Trapp



Oversiktsbilde

Beskrivelse

Malt heltretrapp fra opprinnelig byggeår med tette opptrinn.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Malt heltretrapp fra opprinnelig byggeår, trinn med nivåforskjeller. Noe lavt ved ganglinje kjellertrapp (krav min 2,1 m), målt ganghøyde på 1,83 meter. Trappeløp med ensidig rekkverk, håndløper på vegg er ikke montert og bør ettermonteres. Generelt lave rekkverkshøyder 2.etasje (krav 0,9 m), dette var ikke krav på oppføringstidspunktet så ingen tiltak er påkrevd. Noe stor avstand mellom rekkverksspiller (krav maks 10 cm), dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Ettermontering av håndløper på vegg.
- Sklisikring ved trappeneset bør ettermonteres som ett sikringstiltak mot fall.
- Heving av rekkverk 2.etasje samt utbedringer ved åpninger i rekkverk.



Stikk for tilkobling med aggregat



Koblingspunkt med skjøtledning

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

Nei

Type sikringer

Ikke kontrollerbart

Fritidsbolig uten innlagt strøm, mulighet for tilkobling med aggregat.
El-anlegg og installasjoner med blandet alder.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det fremkommer ingen opplysninger eller dokumentasjon vedrørende når el-installasjonene ble montert.

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?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Ikke besvart

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

TG-3

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.

El- installasjoner med mangelfull innfestning og løs innfestning.
Tilkoblingspunkt 2.etasje uten deksel og berøringsfare.
Tilstand grunnet påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Grunnet elde, påviste forhold og manglende dokumentasjon på anlegget bør det foretas en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Mangelfull og løs innfestning

6.18 Ventilasjon



Naturlig ventilasjon via klaffventiler



Overflater med svertesopp

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Svertesopp på overflater, settes i sammenheng med kondens problematikk og noe mangelfull ventilasjon. Tilstand grunnet påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Flere klaffventiler på yttervegg anbefales å ettermontere for å oppnå bedre luftsirkulasjon av boligen.

6.19 Øvrig: Innvendige overflater



Overflater med generelt omfang av malingavflassing



Overflater med svertesopp og slitasje

Beskrivelse

Gulv med behandlet tregulv.
Vegger og himling med behandlet panel.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Innvendige overflater fra opprinnelig byggeår, innvendige overflatebehandlinger med blandet alder og slitasjegrad. Vegger og himling med generelt omfang av svertesopp, malingavflassing og generell slitasje, vedlikehold med vasking, skraping og påføring av ny overflatebehandlinger må påregnes. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold, påkostninger og utbedringer må påregnes.

6.20 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Kjøkken

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant