

# Oternesveien 58

# 7206 HELLANDSJØEN

## Tilstandsrapport

## Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2002

BRA: 50 m<sup>2</sup>

BRA-i: 50 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

## TG-1

### **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

## TG-2

### **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

## TG-3

### **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggssbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

Kunden/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/32212>

### 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

#### Kjøkken

##### Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert avtrekk over stekesonen.

TG-3 er satt pga. manglende ventilering iht. standardens krav til avtrekk på kjøkken.

##### Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk (forsert avtrekk). Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder for etablering av mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader ventilasjon: 10 000 - 50 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Det er etablert sammenhengende terrasser omkring fritisboligen. Nivåforskjeller over 50cm skal sikres med rekkverk. Det ble registrert stedvis nedbøy ved gange, det mangler stedvis rekkverk på deler og utvendig trapp. Rekkverk er lavere enn dagens krav på 100cm.

TG-2 er satt pga. lavere rekkverkshøyde enn dagens krav og stedvis manglende rekkverk.

##### Anbefalte tiltak

Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Det er foretatt stikkprøvekontroller/ funksjonstesting av valgte vinduer og dører. Det ble registrert stedvis værslitasje i vinduskarmen, knust glass i vindu til dusjrom, innerdør til et soverom tar i karm ved åpning/ lukking og anbefales justert. Det er ikke etablert beslag på vanneser/ vannbord og det forutsettes ekstra tetting bak omramming.

TG-2 er satt pga. værslitasje og knust glass i vindu til dusjrom.

##### Anbefalte tiltak

Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftninger er påregnelig. Justering av dører som tar i karm anbefales.

Vindu med knust glass må påregnes skiftet.

#### Yttervegger

##### Oppsummering

Det ble foretatt stikkprøvekontroller av lufting og musetetting bak/ under kledning. Der dette ble foretatt ble det registrert manglende/ redusert lufting, noe som medfører risiko for sen uttørring og råteskader. Det ble ikke registrert synlige tegn til skader ved utvendig kledning utover stedvis værslitte panelbord som anbefales overflatebehandlet.

TG-2 er satt pga. manglende/ redusert lufting bak kledning.

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere lufting bak/ under kledning der dette mangler.

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Loftet er en lukket konstruksjon og det er derfor ikke mulig å kontrollere dampsperre, isolasjon. Det er ikke tilfredsstillende tetting rundt gjennomføring på loft, noe som gir økt risiko for luftlekkasjer med påfølgende kondensering. Avtrekk fra dusjrom er avsluttet på loftet, noe som gir unødig fuktpåkjenning på loftet.

TG-2 er satt pga. manglende tetting rundt gjennomføring.

### Anbefalte tiltak

Tetting rundt gjennomføring anbefales. Avtrekk fra dusjrom anbefales ført ut via tak/ vegg.

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Maksimal skjevhet ble målt til ca. 2cm på stue/ kjøkken inkl. gang. Det bemerkes åpninger ved gjennomføringer i stubbloftsgulv under fritidsboligen.

TG-2 er satt pga. totalt avvik mellom 15 og 30mm iht. standardens krav til måleavvik.

### Anbefalte tiltak

Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tetting rundt gjennomføringer i stubbloftsgulv anbefales.

---

## 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 en 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 for å vite faktisk tilstand på el-anlegget.

Det er fremlagt samsvarserklæring for etablering av nyanlegg, datert 05.02.2007 og fremlagt faktura for arbeid ifbm. opplegg til boblebad datert 30.04.2010, men det er ikke fremlagt samsvarserklæring for dette arbeidet.

Basert på selgers opplysninger er det ikke foretatt arbeider på det elektriske anlegget utover ovennevnte arbeider. Det bemerkes løse ledninger under fritidsboligen. Selger opplyser at det er foretatt tilsyn utført av DLE (Det Lokale Eltilsyn) men denne er ikke fremlagt undertegnede.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring for deler av anlegget.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

TG-2 er satt pga. manglende lekkasjesikring.

### Anbefalte tiltak

Lekkasjesikring av bereder anbefales.

---

## Øvrig: Dusjrom

### Oppsummering

Rommet tilfredsstillers ikke dagens krav til våtrom, blant annet pga. valgt materiale med panelplater på vegger og tregulv.

Rommet er derfor ikke vurdert som et våtrom men vurderes likevel å fungere som tiltenkt. Fritt vann på gulv og vegger må unngås og det forutsetter fortsatt bruk av dusjkabinett.

Hulltaking ble ikke foretatt da det er vurdert som unødvendig siden rommet ikke har tettesjikt. Det ble foretatt fuktmåling i treverk ved dusjsone. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt ved kontrollpunkt. TG-2 er satt pga. at rommet ikke tilfredsstillers dagens krav til våtrom.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Takkonstruksjon

#### Oppsummering

På grunn av torvtak er ikke eventuelle svanker/ skjevheter synlig for kontroll.

### Utstyr på tak

#### Oppsummering

Det er ukjent om det foreligger krav fra brann/ feiervesen om etablering av stige for adkomst til feier.

## Lovlighet

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

Det er ikke etablert røykvarsler.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**6.6.2025**

Rapportdato  
**16.6.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: Oddvar Tiset  
Navn: Britt Laila Djupdal Tiset

Tilstede ved inspeksjon: Ja  
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Kjartan Korshavn Telefon: 416 05 438  
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Epost: kk@tft.no  
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



#### Egne premisser:

Det skal settes et anslag 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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er basert på gjennomsnittlig levealder for den enkelte bygningsdel. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgrad 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

### Informasjon om boligen

Adresse: Oternesveien 58, 7206 Hellandsjøen  
Kommunenr: 5055 Gårdsnr: 32 Bruksnr: 54 Festenr:  
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:  
Byggeår: 2002 - Kilde: Matrikkel  
Bolitetype: Fritidsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i én etasje. Bygningen er oppført med åpen fundamentering/ søylefundamenter. Veggkonstruksjonen er oppført i tre, utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform teknet med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass.

## 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 byggteknisk 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.

## Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg             | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Hovedbygg        | 50        | 50                         | 0                           | 0                          | 135                             |
| Vedbu/ uthus     | 8         | 0                          | 8                           | 0                          | 0                               |
| Anneks           | 10        | 0                          | 10                          | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m²</b> | <b>68</b> | <b>50</b>                  | <b>18</b>                   | <b>0</b>                   | <b>135</b>                      |

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje           | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje        | 50        | 50                         | 0                           | 0                          | 135                             |
| Loft             | 0         | 0                          | 0                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m²</b> | <b>50</b> | <b>50</b>                  | <b>0</b>                    | <b>0</b>                   | <b>135</b>                      |

### Gulvareal

| Etasje           | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|
| Loft             | 10              | 0                   | 10                                  |
| <b>Totalt m²</b> | <b>10</b>       | <b>0</b>            | <b>10</b>                           |



Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje    | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom                                      | Beskrivelse S-Rom |
|-----------|-----|-------|-------|--------------------------------------------------------|-------------------|
| 1. etasje | 50  | 50    | 0     | Entré, 2 soverom, stue/ kjøkken inkl. gang og dusjrom. |                   |
| Totalt m² | 50  | 50    | 0     |                                                        |                   |

Bygning: Vedbu/ uthus

Hovedareal

| Etasje    | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------|-----|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje | 8   | 0                          | 8                           | 0                          | 0                               |
| Totalt m² | 8   | 0                          | 8                           | 0                          | 0                               |

Bygning: Anneks

Hovedareal

| Etasje    | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------|-----|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje | 10  | 0                          | 10                          | 0                          | 0                               |
| Totalt m² | 10  | 0                          | 10                          | 0                          | 0                               |

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (gulvareal).  
Det er etablert flere terrasser rundt og ved bygningen som delvis følger berg/ fjell. Denne var vanskelig å måle korrekt og er derfor anslått til å være ca.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Grunnmur og fundament

|                                                                                                                                                                                                                         |                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Type Fundament/Grunnmur                                                                                                                                                                                                 | Søyler/pilarer (åpen fundamentering) |
| Type byggegrunn                                                                                                                                                                                                         | Ukjent byggegrunn                    |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader?                                                                                                                                                                               | Ikke kontrollerbart                  |
| <b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>                                                                                                                                                                            |                                      |
| Kontrollen ble begrenset da det er lav høyde mellom stubbloftsgulv og bakkenivå og bygningsmessige hindringer under fritidsboligen.<br>Ingen synlige skader eller avvik ble registrert på synlige deler av fundamenter. |                                      |

TG-1

### 6.2 Støttemur

|                                                                    |     |
|--------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                                        |     |
| Støttemur oppført med betongblokker.                               |     |
| Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?                         | Nei |
| Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken? | Nei |
| <b>Oppsummering av støttemur</b>                                   |     |
| Ingen synlige avvik ble registrert.                                |     |

TG-1

### 6.3 Balkong, terrasse, platting

|                                                                                                                                 |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Type                                                                                                                            | Terrasse |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                          | Nei      |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                            | Nei      |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                 | Nei      |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                       | Ja       |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Ja       |
| Er balkong / terrassen teknet?                                                                                                  | Nei      |

Det er etablert sammenhengende terrasser omkring fritisboligen. Nivåforskjeller over 50cm skal sikres med rekkverk. Det ble registrert stedvis nedbøy ved gange, det mangler stedvis rekkverk på deler og utvendig trapp. Rekkverk er lavere enn dagens krav på 100cm. TG-2 er satt pga. lavere rekkverkshøyde enn dagens krav og stedvis manglende rekkverk.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.

## 6.4 Vinduer og dører



#### Beskrivelse

Vinduer med kobla glass.  
Innerdører og ytterdør av tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Nei

#### Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det er foretatt stikkprøvekontroller/ funksjonstesting av valgte vinduer og dører. Det ble registrert stedvis værslitasje i vinduskarmen, knust glass i vindu til dusjrom, innerdør til et soverom tar i karm ved åpning/ lukking og anbefales justert. Det er ikke etablert beslag på vanneser/ vannbord og det forutsettes ekstra tetting bak omramming. TG-2 er satt pga. værslitasje og knust glass i vindu til dusjrom.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftninger er påregnelig. Justering av dører som tar i karm anbefales. Vindu med knust glass må påregnes skiftet.

Knust glass i vindu til dusjrom.



Eksempelbilder på værslitasje.



Eksempelbilde på malingsavlass/ oppsprukket kittfals.

## 6.5 Yttervegger



Manglende luftespalte.

| Type fasade                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Liggende kledning |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Nei               |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nei               |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ja                |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Ja                |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Nei               |
| <b>Oppsummering av yttervegger</b> <span style="float: right;"><b>TG-2</b></span>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                   |
| Det ble foretatt stikkprøvekontroller av lufting og musetetting bak/ under kledning. Der dette ble foretatt ble det registrert manglende/ redusert lufting, noe som medfører risiko for sen uttørring og råteskader. Det ble ikke registrert synlige tegn til skader ved utvendig kledning utover stedvis værslitte panelbord som anbefales overflatebehandlet.<br>TG-2 er satt pga. manglende/ redusert lufting bak kledning. |                   |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                   |
| Det anbefales å etablere lufting bak/ under kledning der dette mangler.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                   |

## 6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Ikke tilfredsstillende tetting rundt gjennomføring.

| Type loft                                                                     | Innredet loft (lukket konstruksjon) |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Er loftet innredet etter byggeår?                                             | Nei                                 |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?          | Nei                                 |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?                          | Nei                                 |
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?                  | Ikke kontrollerbart                 |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Ja                                  |



Avtrekk fra dusjrom avsluttet på loft.

#### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Loftet er en lukket konstruksjon og det er derfor ikke mulig å kontrollere dampsperre, isolasjon. Det er ikke tilfredsstillende tetting rundt gjennomføring på loft, noe som gir økt risiko for luftlekkasjer med påfølgende kondensering. Avtrekk fra dusjrom er avsluttet på loftet, noe som gir unødig fuktpåkjenning på loftet. TG-2 er satt pga. manglende tetting rundt gjennomføring.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tetting rundt gjennomføring anbefales. Avtrekk fra dusjrom anbefales ført ut via tak/ vegg.

## 6.7 Renner og nedløp

|      |        |
|------|--------|
| Type | Metall |
|------|--------|

|                                                   |     |
|---------------------------------------------------|-----|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
|---------------------------------------------------|-----|

|                                         |     |
|-----------------------------------------|-----|
| Er det synlige skader på renner/nedløp? | Nei |
|-----------------------------------------|-----|

#### Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

Ingen synlige avvik ble registrert.

## 6.8 Takkonstruksjon

|                 |        |
|-----------------|--------|
| Takkonstruksjon | Saltak |
|-----------------|--------|

|               |            |
|---------------|------------|
| Inspisert fra | Fra bakken |
|---------------|------------|

|                                                                                      |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 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? | Ikke kontrollerbart |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|

#### Oppsummering av takkonstruksjon

TG-IU

På grunn av torvtak er ikke eventuelle svanker/ skjevheter synlig for kontroll.

## 6.9 Taktekking

|             |      |
|-------------|------|
| Type teking | Torv |
|-------------|------|

|               |            |
|---------------|------------|
| Inspisert fra | Fra bakken |
|---------------|------------|

|                                                        |     |
|--------------------------------------------------------|-----|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
|--------------------------------------------------------|-----|

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

|                                                                                   |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| 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? | Ukjent |
|------------------------------------------------------------------------------|--------|

#### Oppsummering av taktekking

**TG-1**

Selve taktekkingen ligger under torva og er ikke synlig for kontroll/ inspeksjon. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje ved innvendig inspeksjon. Det gjøres likevel oppmerksom på at taktekkingen snart har passert halvparten av forventet brukstid, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.

Tilstandsgraden er basert på forannevnte begrenset kontroll/ ingen synlige tegn til lekkasjer.

## 6.10 Utstyr på tak

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| Er det krav til snøfanger? | Nei |
|----------------------------|-----|

|                                          |     |
|------------------------------------------|-----|
| Er det krav til stige for adkomst feier? | Nei |
|------------------------------------------|-----|

#### Oppsummering av utstyr på tak

**TG-IU**

Det er ukjent om det foreligger krav fra brann/ feiervesen om etablering av stige for adkomst til feier.

## 6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

|      |              |
|------|--------------|
| Type | 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 totalt avvik mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Maksimal skjevhet ble målt til ca. 2cm på stue/ kjøkken inkl. gang. Det bemerkes åpninger ved gjennomføringer i stubbloftsgulv under fritidsboligen. TG-2 er satt pga. totalt avvik mellom 15 og 30mm iht. standardens krav til måleavvik.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tetting rundt gjennomføringer i stubbloftsgulv anbefales.

## 6.12 Ildsted/Skorstein

|           |         |
|-----------|---------|
| Type pipe | Element |
|-----------|---------|

|                                                                                                                                                       |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det montert ildsted?                                                                                                                               | Ja          |
| Type ildsted                                                                                                                                          | Vedovn      |
| Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipe innkledd?                                                                                           | Nei         |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?                                                            | Nei         |
| Skorstein over tak er inspisert fra:                                                                                                                  | Fra bakken  |
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?                                                                                                | Nei         |
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?                                                                                                    | Nei         |
| <b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>                                                                                                              | <b>TG-1</b> |
| Det er ikke fremlagt rapport fra brann/ feiervesen og det er ukjent om det foreligger pålegg på fyringsstedet.<br>Ingen synlige avvik ble registrert. |             |

## 6.13 Kjøkken

### Overflater og innredning

|                                                                                                                     |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?                                                      | Nei         |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?                                                   | Nei         |
| <b>Oppsummering av overflater og innredning</b>                                                                     | <b>TG-1</b> |
| Kjøkken fra opprinnelig byggeår.<br>Innredningen fremstår i normal tilstand, med normale bruksslitasjer iht. alder. |             |

### Avtrekk

|                                                                                                                                                       |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Type avtrekk                                                                                                                                          | Ingen                  |
| <b>Oppsummering av avtrekk</b>                                                                                                                        | <b>TG-3</b>            |
| Det er ikke etablert avtrekk over stekesonen.<br>TG-3 er satt pga. manglende ventilering iht. standardens krav til avtrekk på kjøkken.                |                        |
| <b>Anbefalte tiltak avtrekk</b>                                                                                                                       |                        |
| Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk (forsert avtrekk). Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag og gjelder for etablering av mekanisk avtrekk. |                        |
| <b>Utbedringskostnader avtrekk</b>                                                                                                                    | <b>10 000 - 50 000</b> |

## 6.14 Lovlighet

|                                                                                                                                                                                                       |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                                                                                                              | Ikke kontrollert      |
| Byggesaksmappe er ikke fremlagt/ kontrollert og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. |                       |
| 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?                                                                                                                         | Manglende røykvarsler |
| Det er ikke etablert røykvarsler.                                                                                                                                                                     |                       |
| Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?                                                                                                                                          | Nei                   |

## 6.15 Avløpsrør

|                                                                                                                                                                                                                     |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type avløpsrør                                                                                                                                                                                                      | Plast       |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                              | Ja          |
| Selger opplyser at vann og avløp ble etablert i 2007.                                                                                                                                                               |             |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                                                                                                                                                        | Nei         |
| Er det sen avrenning fra tappested?                                                                                                                                                                                 | Nei         |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                                                                                                                                                                      | Nei         |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                        | Nei         |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                                                                                                                                    | <b>TG-1</b> |
| Avløpsrør fra fritidsboligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert. Det er begrenset tilkomstmulighet under hytta.<br>Ingen synlige avvik ble registrert på synlige deler av avløpsrør. |             |



## 6.16 Vannledninger

|                                                                                                                                                                                                                                                                                              |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Type anlegg                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Kobber, Plast |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                                            | Ja            |
| Selger opplyser at vannledninger ble etablert i 2007.                                                                                                                                                                                                                                        |               |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                                                                   | Nei           |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?                                                                                                                                                                                                            | Nei           |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                                                                                                                                                                                                                                | Nei           |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                                                                                                                                                                                                                            | Nei           |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                                                                                                                                                                                                                             | Nei           |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                                                                                                                                                                                                                                        | Nei           |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>TG-1</b>   |
| Kontrollen begrenser seg kun til synlige deler av vannledninger. Vannledninger fra fritidsboligen og ut ligger under bakken og er ikke synlig for kontroll/ vurdert. Det er begrenset tilkomstmulighet under hytta.<br>Ingen synlige avvik ble registrert på synlige deler av vannledninger. |               |

## 6.17 Elektrisk

|                                                                                                              |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                                    | Nei              |
| Type sikringer                                                                                               | Automatsikringer |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                       | Ja               |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                      | Ja               |
| Er det manglende kursfortegnelse?                                                                            | Nei              |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?                                         | Nei              |
| 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              |

**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 en 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 for å vite faktisk tilstand på el-anlegget.

Det er fremlagt samsvarserklæring for etablering av nyanlegg, datert 05.02.2007 og fremlagt faktura for arbeid ifbm. opplegg til boblebad datert 30.04.2010, men det er ikke fremlagt samsvarserklæring for dette arbeidet.

Basert på selgers opplysninger er det ikke foretatt arbeider på det elektriske anlegget utover ovennevnte arbeider. Det bemerkes løse ledninger under fritidsboligen. Selger opplyser at det er foretatt tilsyn utført av DLE (Det Lokale Eltilsyn) men denne er ikke fremlagt undertegnede. TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring for deler av anlegget.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

**6.18 Varmtvannsbereder**

Plassering bereder

Dusjrom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2022

Størrelse

45 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

**Oppsummering av varmtvannsbereder****TG-2**

TG-2 er satt pga. manglende lekkasjesikring.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Lekkasjesikring av bereder anbefales.

## 6.19 Ventilasjon

Type ventilerings

Naturlig ventilasjon

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk.  
For videre omtale angående avtrekk på våtrom og kjøkken, se respektive punkter.

## 6.20 Øvrig: Dusjrom

## Beskrivelse

Rommet har tregulv og panel på vegger. Av utstyr er det etablert dusjkabinett, plastsluk, gulvmontert toalett, servant og varmtvannsbereder.

**Oppsummering av øvrig****TG-2**

Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom, blant annet pga. valgt materiale med panelplater på vegger og tregulv.

Rommet er derfor ikke vurdert som et våtrom men vurderes likevel å fungere som tiltenkt. Fritt vann på gulv og vegger må unngås og det forutsetter fortsatt bruk av dusjkabinett.

Hulltaking ble ikke foretatt da det er vurdert som unødvendig siden rommet ikke har tettesjikt. Det ble foretatt fuktmåling i treverk ved dusjsone. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt ved kontrollpunkt.

TG-2 er satt pga. at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

## 6.21 Øvrig: Anneks og vedbu/ uthus

## Beskrivelse

Vedbu/ uthus oppført med åpen fundamentering/ søylefundamentering. Veggkonstruksjon oppført i tre, utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med pappshingel. Vindu med kobla glass. Det bemerkes fuktmerker i undertak som opplyses være fra byggeperioden. Det ble foretatt fuktmålinger i områder med fuktmerker uten å registrere symptomer på avvik. Det er ikke foretatt en fullstendig tilstandsvurdering av uthuset.

Anneks oppført med åpen fundamentering/ søylefundamentering. Veggkonstruksjon oppført i tre, utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med torv. Vindu med kobla glass. Det bemerkes værslitt ytterdør som anbefales overflatebehandlet. Det er sprekk i pipe over tak og noe forvitring på øverste stein, anbefales utbedret. Annekset er ikke videre vurdert.

## 6.22 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.24 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.25 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant