

# Skjærvegen 334

## 2430 JORDET

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1975

BRA: 79 m<sup>2</sup>

BRA-i: 79 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

9

TG-2

13

TG-3

4

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

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

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

## TG-1

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

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

## TG-2

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

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

## TG-3

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

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/17793>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Bygningsdeler med TG3

### Grunnmur og fundament

#### Oppsummering

Åpen fundamentering, befart fra utsiden og delvis fra under terrasse.

Det er foret opp med mye treverk i mellom gulv og lettklinker. Dette er en ustabil konstruksjon som kan medføre skjevheter.

Tg 3 settes i forbindelse med skjevheter i gulvet innvendig.

#### Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

**Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad**

---

### Renner og nedløp

#### Oppsummering

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Løst beslag mellom takrenne og tak.

#### Anbefalte tiltak

Utbedring av skader må påregnes.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

---

### Utstyr på tak

#### Oppsummering

Det er etablert en takteking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Det er ikke etablert noen takstige.

#### Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet over 20mm.

Det registreres skjevhet i gang hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 18 mm

Det registreres skjevhet i sov 2 , hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 16 mm

Det registreres skjevhet i sov 3 hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 15 mm

Det registreres skjevhet lokalt i gang utenfor kjøkken hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 18 mm

Det registreres skjevhet lokalt på kjøkken hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 25 mm

Det registreres store skjevhet lokalt i stue hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til over 30 mm

### Anbefalte tiltak

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

## Bygningsdeler med TG2

### Drenering

#### Oppsummering

Det er fall inn mot hytta på oversiden

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen.

Det er foret opp med mye treverk i mellom gulv og lettklinker. Dette er en ustabil konstruksjon som kan medføre skjevheter.

Dette er høyest sannsynlig etter telehiv.

Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Rekkverket blir målt til 96 cm enkelte steder og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

#### Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Panel går het ned til vannbrett og vil trekke til seg vann.

#### Anbefalte tiltak

Opprette avstand mellom vannbrett og panel, for å hindre opptrekking av vann i panelen.

## Yttervegger

### Oppsummering

Det registreres sprekker i enkelte panelbord på fasaden.

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

---

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert.

Det er ikke etablert tetting av vindsperre rundt pipe.

### Anbefalte tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Lufting/ventilering bør forbedres.

Tette rundt pipe.

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Deler av anlegget har nådd en alder som gir økt risiko for lekkasjer.

Det er lagt varmekabel på hovedledning inn i boligen.

Hovedstoppekran er plassert i luke i gulv på kjøkken.

Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et lite trykkfall.

### Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Det foreligger erklæring på deler av anlegget.

Noen kabler har knekte/manglende fester.

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget.

### Anbefalte tiltak

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

Feste kabler som ikke er festet tilstrekkelig.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Bereeder står i tett kasse på badet uten mulighet for avrenning.

### Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

---

## Våtrom

### Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det er fall til sluk på gulvet, men på grunn av overgangslist i gulvbelegget er det fare for at vann kan renne ut i tilstøtende rom, før det når sluket.

Det er innfelte downlights i tak mot kaldloft.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

### Anbefalte tiltak overflater

Erstatte overgangslist i belegget med en sveiset skjøl i belegget.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Avløpsrør til klossett mangler tetting i overgang rør / gulv.

Rørgjennomføringer er kun tett med fugemasse / silikon.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

---

**Vær oppmerksom på!**

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

Pulver apparat er over 10 år gammelt.



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
10.5.2024

Rapportdato  
14.5.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Tom Harald Holmen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Roar Bjølseth      Telefon: 41610876  
Firma: Bjølseth Takst      Epost: Bjolsethtakst@gmail.com  
Adresse: Møllervegen 8 , 2409 Elverum

#### Om bygnings sakkyndig:

20 års erfaring i bygge bransjen, med bygging, rehabilitering og vedlikehold av boliger.  
Tømrermester og fagskole ingeniør

#### Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

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.

### Informasjon om boligen

Adresse: Skjærvegen 334, 2430 Jordet

Kommunenr:	3421	Gårdsnr:	52	Bruksnr:	79	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		

Byggeår: 1975 - Tilbygg 2005/2006  
Bolitgtype: Fritidsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE:

Utvendig

Åpen fundamentering av lettklinker.

Bindingsverk med stående og liggende panel.

Saltak konstruksjon tekket med stålplater

to-lags trevinduer

Ytterdør og terrasse dør i tre med glass.

Innvendig.

Gulv av laminat og belegg

Vegger og tak med panel.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. Bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

#### TOMT:

Selveiertomt på ca 2464 m<sup>2</sup>. Informasjon hentet fra Seeiendom.no

Adkomst via privat vei.

Eiendommen har privat vann og avløp avløpsledning

Parkering på egen tomt

#### OPPVARMING:

Varmepumpe, vedovn og panelovner

VENTILASJON: Ventilert i vegger, åpningsbare vinduer, ventilert i vinduer

Mekanisk avtrekk på bad.

#### RADON:

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke dokumentert utført med radonsperre.

#### SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLERE:

Røykvarsler i gang utenfor soverom.

Brannslukker montert på vegg i gang.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

#### ØVRIGE BYGG:

Utvendig bod

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Utvidet terrasse og nytt gulv.	Nei
2015	Lagt nytt tak.	Nei
2021	Montert varmpumpe	Nei
2023	Bygget på varmt rom til frittstående bod	Nei
2020	Ny wc	Nei
2022	Malt hytten utvendig.	Nei
2007	Nytt kjøkken.	Nei
2023	Montert ny septiktank og gravd ny spredegrøft	Nei
2005	Montert nytt sikkringskap.	Ja

## 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:

<b>Internt bruksareal</b>	<b>BRA-i</b>	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
<b>Eksternt bruksareal</b>	<b>BRA-e</b>	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.
<b>Innglasset balkong</b>	<b>BRA-b</b>	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	79	79	0	0	59
Frittstående bod	20	0	20	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>99</b>	<b>79</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>59</b>

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	79	79	0	0	59
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>79</b>	<b>79</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>59</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	79	79	0	Gang, bad, sov 1, sov 2, Sov 3, kjøkken og stue	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>79</b>	<b>79</b>	<b>0</b>		

## Bygning: Frittstående bod

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	20	0	20	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	20	0	20		Varmbod, redskapsbod og vedbod
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>20</b>		

## Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering



Fall inn mot hytte.

Type grunnmur? Åpen fundamentering/pilarer

Åpen fundamentering av lettklinker.

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

### Oppsummering av drenering

**TG-2**

Det er fall inn mot hytta på oversiden

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur Søyler/pilarer (åpen fundamentering)

Åpen fundamentering av lettklinker.

Det er foret opp med treverk mange steder mellom gulv og lettklinker.

Type byggegrunn Byggegrunn av løsmasse, Ukjent byggegrunn

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Nei

### Oppsummering av grunnmur og fundament

**TG-3**

Åpen fundamentering, befart fra utsiden og delvis fra under terrasse.

Det er foret opp med mye treverk i mellom gulv og lettklinker. Dette er en ustabil konstruksjon som kan medføre skjevheter.

Tg 3 settes i forbindelse med skjevheter i gulvet innvendig.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad

## 6.3 Balkong, terrasse, platting



Terrasse.



Terrasse.



Terrasse.



Terrasse.

Type	Terrasse
Terrasse i forskjellige nivåer	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utvidet terrassen og byttet gulv i 2022	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det registreres skjevheter i konstruksjonen.

Det er foret opp med mye treverk i mellom gulv og lettlinker. Dette er en ustabil konstruksjon som kan medføre skjevheter.

Dette er høyest sannsynlig etter telehiv.

Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Rekkverket blir målt til 96 cm enkelte steder og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.



Terrasse.



Fundament terrasse.



Fundament terrasse.

## 6.4 Vinduer og dører



Panel ned til vannbrett.

### Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Ytterdør og terrassedør av tre med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Byttet mesteparten av vinduene i 2011, bortsett fra badevindu.  
Terrassedøren og inngangsdør med ukjent årstall

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

### Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Panel går het ned til vannbrett og vil trekke til seg vann.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprette avstand mellom vannbrett og panel, for å hindre opptrekking av vann i panelen.

## 6.5 Yttervegger



Sprekk i panel.

Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

Stående og liggende kledning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Fasadene ble overflatebehandlet i 2022

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

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

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei





Sprekk i panel.

#### Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det registreres sprekker i enkelte panelbord på fasaden.

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

## 6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Kaldtloft

Det er etablert en luke i taket for adkomst til loft, det er ikke etablert noen nedfellbar stige. Det er ikke etablert gangbane på loftet, loftet er inspisert fra luke i tak.

Loftet er et uisolert kaldloft med synlig trekonstruksjon.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ja

#### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert.

Det er ikke etablert tetting av vindsperre rundt pipe.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Lufting/ventilering bør forbedres.

Tette rundt pipe.

## 6.7 Renner og nedløp



Frostspreng i nedløpsrør.



Løst beslag mellom tak og takrenne.

Type Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Nye takrenner på en side.

Er det synlige skader på renner/nedløp? Ja

### Oppsummering av renner og nedløp

TG-3

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Løst beslag mellom takrenne og tak.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av skader må påregnes.

### Utbedringskostnader

Under 10 000

## 6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon Saltak

Saltak, tekket med stålplater.

Inspisert fra Fra bakken, Via stige

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? Ja

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

### Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

## 6.9 Taktekking



Takplater og beslag pipe.

Type tekking	Lakkerte stålplater
Lakkerte stålplater.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nytt tak i 2016	
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?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

### Oppsummering av taktekking

TG-2

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

## 6.10 Utstyr på tak



Manglende snøfangere



Manglende adkomst for feier.

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 etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Det er ikke etablert noen takstige.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

### Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-3</b>
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet over 20mm.	
Det registreres skjevhet i gang hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 18 mm	
Det registreres skjevhet i sov 2 , hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 16 mm	
Det registreres skjevhet i sov 3 hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 15 mm	
Det registreres skjevhet lokalt i gang utenfor kjøkken hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 18 mm	
Det registreres skjevhet lokalt på kjøkken hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 25 mm	
Det registreres store skjevhet lokalt i stue hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til over 30 mm	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## 6.12 Ildsted/Skorstein



Vedovn og pipe.

Type pipe	Stål
Stålpipes og vedovn montert i 2005/2006	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn plassert i stue	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/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

## 6.13 Kjøkken



Kjøkken.

## Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

## Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Heltrekjøkken med over og underskap.

Laminat benkeplate med nedfelt stålkum og ettgrep blandebatteri.

Plass for oppvaskmaskin, kjøleskap og komfyr.

Luke i gulv for kjøling av matvarer.

## Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Mekanisk vifte over komfyr med kullfilter

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

## Oppsummering av avtrekk

TG-1



Kjøkken.



Kjøkken.

## 6.14 Lovlighet

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

Ikke fremlagt byggetegninger.

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

Jeg sjekker med Trysil Kommune.

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

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

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

Pulver apparat er over 10 år gammelt.

## 6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast

Avløpsrør fra vask på badet går lags vegg og ned gjennom gulvet

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Nye avløpsrør når tilbygg ble bygget

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
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

#### Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

## 6.16 Vannledninger



Eldre del av vannledninger.

Type anlegg	Kobber
-------------	--------

Kobberrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Deler av anlegget er fra omgjøring/tilbygg.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
---	----

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
---	-----

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
---	----

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
--	-----

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
---------------------------------------	-----

#### Oppsummering av vannledninger

TG-2

Deler av anlegget har nådd en alder som gir økt risiko for lekkasjer.

Det er lagt varmekabel på hovedledning inn i boligen.

Hovedstoppekran er plassert i luke i gulv på kjøkken.

Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et lite trykkfall.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.



Stoppekran plassert i luke i kjøkkengulvet.

## 6.17 Elektrisk



El-skap



Manglende innfesting av kabler

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Skap plassert på vegg sov 1	
Type anlegg	Åpent
Åpent anlegg	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nytt sikringskap er montert 2005.	
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 tilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

### Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det foreligger erklæring på deler av anlegget.

Noen kabler har knekte/manglende fester.

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Feste kabler som ikke er festet tilstrekkelig.

## 6.18 Varmesentral





Luft/luft varmepumpe

Type anlegg	Varmepumpe
Luft/luft varmepumpe montert 2021	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Montert i 2021	
Når var siste service på anlegget?	
2023	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-1</b>

## 6.19 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder plassert i tett kasse på bad.



Varmtvannsbereder plassert i tett kasse på bad.

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2005	
Størrelse	
116	
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

<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Bereider står i tett kasse på badet uten mulighet for avrenning.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.	

## 6.20 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon i form av luker i vegger, ventil i noen vinduer og åpningsbare vinduer  
Ikke spalte under dører  
Mekanisk avtrekk på bad, med spalte under dør.

### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

## 6.21 Våtrom



Innredning bad



WC.

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv, panel på vegger og tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er bygget i 2007  
Byttet wc 2020

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

Ja

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

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

### Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Det er fall til sluk på gulvet, men på grunn av overgangslist i gulvbelegget er det fare for at vann kan renne ut i tilstøtende rom, før det når sluket.

Det er innfelte downlights i tak mot kaldloft.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.



Bad

#### Anbefalte tiltak overflater

Erstatte overgangslist i belegget med en sveiset skjõt i belegget.

#### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

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

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

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

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-2**

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk/ utførelse.

Avløpsrør til klossett mangler tetting i overgang rør / gulv.

Rørgjennomføringer er kun tett med fugemasse / silikon.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servant skap med heldekkende servant. Skap , høyskap, overskap og speil. Dusjkabinett og gulvstående wc

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne til klossett? Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

**TG-1**

#### Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk gjennom yttervegg

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-1

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.22 Øvrig: Bod



Utvendig bod

#### Beskrivelse

Utvendig frittstående bod på 20 kvadratmeter.  
4 kvadratmeter av boden er isolert og med strøm.  
Boden er bygget opp med fundamenter av lettklinker, bindingsverk av tre og stående panel.  
Skråtak tekket med stålplater.  
Isolert del er kledd innvendig med laminat på gulv, panel på vegger og tak.  
Resten av boden er ikke kledd innvendig.

Boden har skjevheter i konstruksjonen.



Utvendig bod



Slipp i laminat gulv.



Manglende vaskelister.



Glippe i taklist stue.

### Beskrivelse

Innvendige vegger og tak er overflatebehandlet opp igjennom årene.  
Det er etablert laminat gulv etter byggeår.  
Stedvis manglende vaskelister og overgangs lister.  
Laminatgulvet har sluppet litt i enkelte skjøter.  
Glippe mellom taklast og tak i stue.  
Enkelte innvendige dører tar i karm, å ha behov for justeringer.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Overflater har kun visuelle feil og mangler.



Manglende overgangslister.

## 6.24 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant