

Ruglsjølia 14 7372 GLÅMOS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Hytte

Byggeår: 1974

BRA: 61 m²

BRA-i: 61 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

14

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/13480>

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 TG2

Drenering: Terrengforhold

Oppsummering

Det er ikke etablert drenering. Terrengt rundt boligen har naturtomt.

-Terrengutformingene kan medføre vannansamlinger under fremre del av bygningen.

TG 2 er satt på grunn av krav i forskriften NS 3600, ved helt eller delvis flatt terreng, selv om bygningen står på pilarer.

Anbefalte tiltak

-For å lukke avviket må det foretas tiltak for å lede eventuelt overflatevann tilfredsstillende bort fra bygningen. Siden bygget er oppført over pilarer er det ikke vurdert behov for umiddelbare tiltak.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

-På innvendig gulv er det påvist skjevheter som tyder på ujevnheter i fundamentering eller grunnen. Det er ikke uvanlig at det er eller har vært bevegelser i grunnen på eldre bygninger.

TG 2 settes for tegn på bevegelser i grunnen/skjevheter i gulv

Anbefalte tiltak

-Noe oppretting/oppjustering av fundamenter må påregnes.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

-Rekkverket er lavere enn dagens krav på 100 cm ved terrasser/balkonger.

-Åpninger i rekkverk er større enn 10 cm, og det er store avstander mellom rekkverksstolper.

-Det registreres noen skjevheter i gulvet. Det er stedvis noen myke gulvbord, samt at det er litt svikt i konstruksjonen ut ved boden.

-Overflatene har en del slitasje.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Dette vil si minimum 90 cm. For å lukke avviket anbefales det at høyden endres til 100 cm, som er dagens krav.

-Åpninger i rekkverk anbefales forminsket til maks 10 cm, slik at sikkerheten til barn og dyr ivaretas.

-Skjevheter og svikt bør utbedres.

-Overflatebehandling/vedlikehold må påregnes. Det utelukkes ikke behov for utskifting av hele eller deler av konstruksjonen.

Vinduer og dører: Vinduer

Oppsummering

- Det registreres noe slitasje i karm mellom glass, og tegn på utettheter i vinduene med koblet glass av eldre dato.
- Enkelte eldre vindu tar i karm.
- Beslag under vindu er gjenbrukt på nye vindu, og har generelt avskallet maling.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Overflatebehandlinger/vedlikehold må påregnes.
- Vinduer som tar i karm bør justeres.

Yttervegger

Oppsummering

- Kledningen er værslitt.
- Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning.

TG 2 på grunn av værslitasje, samt begrenset lufting bak kledning.

Anbefalte tiltak

- Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte kledningsbord må påregnes skiftet. Omfanget av nødvendige utskiftinger er ikke vurdert men er relativt godt synlig.
- Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag, men ved større utskiftinger eller vesentlig endring i bruk av boligen bør lufting etableres/utbedres. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggene på grunn av sen uttørring av fukt i veggene, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Innvendig takkonstruksjon er delvis med skråtak ned mot yttervegger. Det er etablert kaldloft over hytta. Stige er ikke etablert til loftet, og det er ikke satt fram stige for tilkomst til loft på befaringsdagen. Loftet er derfor ikke inspisert annet enn ved luken fra stol på gulvet. Det er vanskelig å se noe av betydning ved denne kontrollen.

-I stua registreres det at taket har noe svai. Årsaken til dette er ikke kjent, men selger har lagt inn en bjelke for å stive av konstruksjonen inne på loft i 2025.

TG 2 på grunn av svank i takkonstruksjonen.

Anbefalte tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av loft for stadfesting av tilstand på loft.
- Svank i taket kan ha sammenheng med at det er høydeavvik på gulv og fundamenter. For å lukke avviket må dette rettes opp. Se utbedringer i sammenheng med eventuelle opprettinger av gulv/fundamenter.

Renner og nedløp

Oppsummering

- Det ble registrert deformasjoner i nedløpsrør som er symptom på frostspreng, og det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/beslag.
- Renne på baksiden har punktvis lekkasjer.
- Det mangler nedløpsrør på baksiden.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales å skifte renner og nedløp på grunn av rust, lekkasjer og deformasjoner. Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men det anbefales å planlegge utskiftingen.
- Det bør etableres taknedløp på baksiden for å lede vann kontrollert ned fra taket.

Takkonstruksjon

Oppsummering

- Lufting ned mot skråtakskonstruksjonen er begrenset eller manglende. Det er kun synlig lufting inn i gavler mot mønet.
- Det ble registrert svanker i konstruksjon på innvendig og utvendig side. Selger har foretatt en forsterkning langs innvendig konstruksjon i stue/kjøkken fra loft. Det vurderes ikke svikt slik taket fremstår i dag, og skjevheter kan komme av påviste forhold ved skjevheter i fundamentering/gulv.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Lufting av skråtaket bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga. kondensering på loft og isdannelse på taket. Spalter ved raft utvendig kan være et mulig tiltak.
- Svank i taket kan ha sammenheng med at det er høydeavvik på gulv og fundamenter. For å lukke avviket må dette rettes opp. Se utbedringer i sammenheng med eventuelle opprettinger av gulv/fundamenter.

Taktekking

Oppsummering

- Det registreres stedvis mosegroing på tekkingen. Kun foretatt inspeksjon fra bakkenivå pga manglende stige.
- Pappshingelen har nådd mer enn halvparten av forventet levetid (mer enn 15 år). Tettheten i tiden som kommer er usikker.

TG 2 på grunn av alder og synlig mose.

Anbefalte tiltak

- Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Mose kan forkorte levetiden på tekkingen og bør rengjøres.

Utstyr på tak

Oppsummering

- Det er ikke etablert takstige.

Anbefalte tiltak

- Ved byggeår var det ikke krav om takstige på fritidsboliger, men det kom krav om dette fra 2017. For å lukke avviket må forskriftsmessig takstige monteres.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

- Det er målt høydeforskjell på mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter, samt målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm totalt. Påviste høydeavvik på gulv er tegn på bevegelser i grunn under fundamenter.
- På undersiden av bjelkelaget ble det registrert at stubbloftsplatene ikke er påført klemlakter for god tetting, og enkelte plater henger noe ned (ikke betydelig nedheng).

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det må påregnes oppretting av gulv/fundamenter for å lukke avviket. Bemerk at det kan måtte påregnes tiltak også på takkonstruksjon ved slike opprettinger. Se derfor dette i sammenheng.
- Stubbloftsplater bør påføres klemler for god tetting.

Øvrig: Overflater

Oppsummering

Flisgulvet i vindfanget har bom (manglende vedheft eller hulrom mot underlaget), og flisfuge mellom 2 flis har stedvis løsnet og falt ut. Manglende vedheft eller dårlig stivhet i underlaget er en mulig årsak. TG 2 på grunn av påviste avvik på flisgulv i vindfang.

Anbefalte tiltak

Fliser med bom bør kontrolleres jevnlig, og det kan eventuelt tas opp og limes ned igjen. Fugemasse som har løsnet/blitt borte bør utbedres. Mulig at det må foretas tiltak på underlaget under flis.

Øvrig: Bad tiltenkt bruk med dusjkabinett

Oppsummering

- Badet er ikke utført med en godkjent våtromsstandard og det tiltenkes forsiktig bruk med lukket dusjkabinett.
- Det registreres membran i sluket, men denne er ikke synlig under klemringen. Membranen har ukjent utførelse opp på vegg på grunn av etablerte gulvlist.
- Mosaikkflisene over servanten er ufagmessig utført, og mangler fugemasse mellom flis.
- Det er flatt gulv i rommet.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Jevnlige kontroller av overflater og sluk anbefales i kombinasjon med forsiktig bruk av rommet. For optimal bruk kreves en oppgradering av rommet til en tilfredsstillende våtromsstandard. Sørg for å tørke opp og lufte godt etter hver bruk.
- Det er ikke blitt registrert synlige skader som følge av dusjing i rom uten våtromsstandard.
- Fliser over servant bør monteres på fagmessig vis.

Øvrig: Vann og avløp

Oppsummering

- Vann og avløp er ikke funksjonstestet.
- Avløpsrør til klosett er lagt opp uten bruk av rørlegger.

TG 2 på grunn av at deler av anlegget er utført uten bruk av rørlegger.

Anbefalte tiltak

- Rørøppegget bør kontrolleres av kvalifisert fagperson.

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

- Det finnes kun fasadetegninger. Soveromsvinduene er endret i fasong/plassering ut fra det som er byggemeldt.
- Vinduer på vestvegg er kun delvis synlig på tegning, og det er ikke foretatt vurdering av vinduer i bod/vindfang.
- På grunn av manglende plantegning er det ikke foretatt vurdering av arealenes lovlighet ift. bruk av rom.

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

- Takhøyden i hytta måles til 2,07 - 2,11 m. Krav til takhøyde i rom for varig opphold: minst 2,20 m.
- Alle soverom har for lite tilgang på dagslys. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

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

- Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukningsapparat.
- Det er ikke montert slange på apparatet, og har derfor en mangel. Apparatet er også over 10 år gammelt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.8.2025

Rapportdato
27.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: Nils Arvid Johansen
Navn: Synnøve Nilsen

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

- Loft har ikke etablert stige, og det var ikke satt frem stige på befaringsdagen. Loftet er derfor ikke kontrollert.
- Det var ingen stige til taket ved befaringen. Kontrollen er foretatt fra bakkenivå.

Informasjon om boligen

Adresse: Ruglsjølia 14, 7372 Glåmos

Kommunenr:	5025	Gårdsnr:	8	Bruksnr:	17	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1974 - Kilde: Dato på fasadetegning.					
Boligtype:	Hytte					

Generell beskrivelse av boligen:

Hytte oppført i 1. etasje på pilarer av betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Gulvkonstruksjonen er et stubbloftsbjelkelag av tre. Vinduer er med koblet glass og 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2005	Taktekking ble skiftet.	Nei
2013	Det ble lagt inn strøm i hytta, inkludert varmekabler. Utført av J Tronsaune EI Installasjon AS. Samsvarserklæring er datert 27-11-2013.	Ja
2013	Det ble støpt opp og lagt flis på gulv på badet og satt inn dusjkabinett tilkoblet vannpumpe.	Nei
2021	Det ble satt inn nytt kjøkken, og utført noe oppussing. Utført med egeninnsats.	Nei
2022	Det ble montert klosett tiltenkt uriner, samt lagt opp noe avløpsrør i forbindelse med dette. Montert ny stålpipeline og ovn. Utført med egeninnsats.	Nei
2022	Ettersisolert deler av gulvkonstruksjon på undersiden med 10 cm mineralull. Utført med egeninnsats.	Nei
2025	Utbedret noen pilarer under hytta. Lagt inn avstivning av innvendig tak i stue fra loft.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hytte	61	61	0	0	23
Uthus	12	0	12	0	7
Totalt m²	73	61	12	0	30

Bygning: Hytte

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	61	61	0	0	23
Totalt m²	61	61	0	0	23

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	61	59	2	BRA-i: Stue/kjøkken, bad, 3 soverom, vindfang, gang.	BRA-i: Bod.
Totalt m²	61	59	2		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	12	0	12	0	7
Totalt m²	12	0	12	0	7

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	12	0	12		BRA-e: Bod, utedo, gang.
Totalt m²	12	0	12		

Kommentar til arealberegning

-Standard for oppmåling er ikke linket til byggeforskrift, og det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus. Eventuell rombeskrivelse defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering: Terrengforhold

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
Det er ikke etablert drenering. Terrengt rundt boligen har naturtomt. -Terrengutformingene kan medføre vannansamlinger under fremre del av bygningen. TG 2 er satt på grunn av krav i forskriften NS 3600, ved helt eller delvis flatt terreng, selv om bygningen står på pilarer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-For å lukke avviket må det foretas tiltak for å lede eventuelt overflatevann tilfredsstillende bort fra bygningen. Siden bygget er oppført over pilarer er det ikke vurdert behov for umiddelbare tiltak.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Det er morenegrunn ifølge NGUs løsmassekart, samt at det er gjort observasjoner av løsmasser i grunnen under hytta.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
-På innvendig gulv er det påvist skjevheter som tyder på ujevnheter i fundamentering eller grunnen. Det er ikke uvanlig at det er eller har vært bevegelser i grunnen på eldre bygninger. TG 2 settes for tegn på bevegelser i grunnen/skjevheter i gulv	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Noe oppretting/oppjustering av fundamenter må påregnes.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Det er etablert terrasse i impregnert tre oppført over impregnerte stolper i tre plassert på bakken. Rekkverk er av behandlet tre med liggende bord. Det er trapp av impregnert tre opp til inngangsdør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ikke kjent alder på konstruksjonen. Av eldre type.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
-Rekkverket er lavere enn dagens krav på 100 cm ved terrasser/balkonger. -Åpninger i rekkverk er større enn 10 cm, og det er store avstander mellom rekkverksstolper. -Det registreres noen skjevheter i gulvet. Det er stedvis noen myke gulvbord, samt at det er litt svikt i konstruksjonen ut ved boden. -Overflatene har en del slitasje. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Dette vil si minimum 90 cm. For å lukke avviket anbefales det at høyden endres til 100 cm, som er dagens krav. -Åpninger i rekkverk anbefales forminsket til maks 10 cm, slik at sikkerheten til barn og dyr ivaretas. -Skjevheter og svikt bør utbedres. -Overflatebehandling/vedlikehold må påregnes. Det utelukkes ikke behov for utskifting av hele eller deler av konstruksjonen.	

6.4 Vinduer og dører: Vinduer

Beskrivelse	
-Malte vinduer med 2-lags glass og koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Vinduer av nyere dato i stue/kjøkken.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmar, 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 registreres noe slitasje i karm mellom glass, og tegn på utettheter i vinduene med koblet glass av eldre dato. -Enkelte eldre vindu tar i karm. -Beslag under vindu er gjenbrukt på nye vindu, og har generelt avskallet maling. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Overflatebehandlinger/vedlikehold må påregnes. -Vinduer som tar i karm bør justeres.	

6.5 Vinduer og dører: Dører

Beskrivelse	
-Ytterdør i malt utførelse. -Innvendige dører er i malt, profilert utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det er en nyere ytterdør.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
-Det bemerkes at det er risiko for inntrekk av fukt der det er satt inn en krok i bunn av dørbladet på ytterdøren. Det anbefales at denne fjernes og tettes.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Trekonstruksjon med ukjent utførelse. Fasader har stående kledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
-Kledningen er værslitt. -Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. TG 2 på grunn av værslitasje, samt begrenset lufting bak kledning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte kledningsbord må påregnes skiftet. Omfanget av nødvendige utskiftninger er ikke vurdert men er relativt godt synlig. -Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag, men ved større utskiftninger eller vesentlig endring i bruk av boligen bør lufting etableres/utbedres. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Innvendig takkonstruksjon er delvis med skråtak ned mot yttervegger. Det er etablert kaldloft over hytta. Stige er ikke etablert til loftet, og det er ikke satt fram stige for tilkomst til loft på befaringsdagen. Loftet er derfor ikke inspisert annet enn ved luken fra stol på gulvet. Det er vanskelig å se noe av betydning ved denne kontrollen. -I stua registreres det at taket har noe svai. Årsaken til dette er ikke kjent, men selger har lagt inn en bjelke for å stive av konstruksjonen inne på loft i 2025. TG 2 på grunn av svank i takkonstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser av loft for stadfesting av tilstand på loft. -Svank i taket kan ha sammenheng med at det er høydeavvik på gulv og fundamenter. For å lukke avviket må dette rettes opp. Se utbedringer i sammenheng med eventuelle opprettinger av gulv/fundamenter.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Det er renner og nedløp i galvanisert metall.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
-Renner og nedløp kan være fra byggeår.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
-Det ble registrert deformasjoner i nedløpsrør som er symptom på frostspreng, og det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/beslag. -Renne på baksiden har punktvis lekkasjer. -Det mangler nedløpsrør på baksiden. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å skifte renner og nedløp på grunn av rust, lekkasjer og deformasjoner. Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men det anbefales å planlegge utskiftingen. -Det bør etableres taknedløp på baksiden for å lede vann kontrollert ned fra taket.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
-Lufting ned mot skråtakskonstruksjonen er begrenset eller manglende. Det er kun synlig lufting inn i gavler mot mønet. -Det ble registrert svanker i konstruksjon på innvendig og utvendig side. Selger har foretatt en forsterkning langs innvendig konstruksjon i stue/kjøkken fra loft. Det vurderes ikke svikt slik taket fremstår i dag, og skjevheter kan komme av påviste forhold ved skjevheter i fundamentering/gulv. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Lufting av skråtaket bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga. kondensering på loft og isdannelse på taket. Spalter ved raft utvendig kan være et mulig tiltak. -Svank i taket kan ha sammenheng med at det er høydeavvik på gulv og fundamenter. For å lukke avviket må dette rettes opp. Se utbedringer i sammenheng med eventuelle opprettinger av gulv/fundamenter.	

6.10 Takteking

Type teking	Pappshingel
-------------	-------------

Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Taktekking ble skiftet i 2005.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
-Det registreres stedvis mosegroing på tekkingen. Kun foretatt inspeksjon fra bakkenivå pga manglende stige. -Pappshingelen har nådd mer enn halvparten av forventet levetid (mer enn 15 år). Tettheten i tiden som kommer er usikker. TG 2 på grunn av alder og synlig mose.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. -Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. -Mose kan forkorte levetiden på tekkingen og bør rengjøres.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
-Det er ikke etablert takstige.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Ved byggeår var det ikke krav om takstige på fritidsboliger, men det kom krav om dette fra 2017. For å lukke avviket må forskriftsmessig takstige monteres.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Gulvkonstruksjonen er et stubbloftsbjelkelag i tre. Det er etablert stubbloftsplater og panel som stubbloft på undersiden. Bak platene er det etterisolert med 10 cm mineralull. -Det ble målt med laser i stue/kjøkken og gang. I stue/kjøkken måles en total høydeforskjell på ca. 21 mm. Det er fall ut fra midten av rommet i lengderetningen mot yttervegg og gang. I gangen måles en høydeforskjell på ca. 17 mm innenfor 2 meters avstand.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
-Det er målt høydeforskjell på mellom 10-20 mm innenfor en lengde på 2 meter, samt målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm totalt. Påviste høydeavvik på gulv er tegn på bevegelser i grunn under fundamenter. -På undersiden av bjelkelaget ble det registrert at stubbloftsplatene ikke er påført klemleker for god tetting, og enkelte plater henger noe ned (ikke betydelig nedheng). TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det må påregnes oppretting av gulv/fundamenter for å lukke avviket. Bemerk at det kan måtte påregnes tiltak også på takkonstruksjon ved slike opprettinger. Se derfor dette i sammenheng. -Stubbloftsplater bør påføres klemleker for god tetting.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Det er etablert stålpipa. Pipa ble montert i 2022.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
-Det er montert en peisovn i stue/kjøkken. Ovnene er fra 2022.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert 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
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold. Bemerk at loft ikke er kontrollert.	

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
Innredning fra 2021 med profilerte fronter og benkeplate med laminat. Det er nedfelt oppvaskkum i kompositt.	
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Avtrekk

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

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
-Det finnes kun fasadetegninger. Soveromsvinduene er endret i fasong/plassering ut fra det som er byggemeldt. -Vinduer på vestvegg er kun delvis synlig på tegning, og det er ikke foretatt vurdering av vinduer i bod/vindfang. -På grunn av manglende plantegning er det ikke foretatt vurdering av arealenes lovlighet ift. bruk av rom.	
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?	Nei
-Det er ikke krav om ferdigattest på bygg oppført før 01-01-1998. Det anbefales å kontakte byggesakskontoret om lovlighet med tanke på at det mangler plantegning.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
-Takhøyden i hytta måles til 2,07 - 2,11 m. Krav til takhøyde i rom for varig opphold: minst 2,20 m. -Alle soverom har for lite tilgang på dagslys. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.	

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

-Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukningsapparat.
-Det er ikke montert slange på apparatet, og har derfor en mangel. Apparatet er også over 10 år gammelt.

6.16 Elektrisk

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

Type sikringer	Automatsikringer
----------------	------------------

Sikringsskapet er plassert på det store soverommet.

Type anlegg	Åpent
-------------	-------

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

-Anlegget ble installert i 2013. Utført av J Tronsaune EI Installasjon AS. Samsvarserklæring er datert 27-11-2013.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
---	-----

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?	Nei
----------------------------------	-----

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

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
--	-----

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

Oppsummering av elektrisk

TG-1

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

6.17 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og ventiler i vegger.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.18 Øvrig: Overflater

Beskrivelse	
Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Flisgulvet i vindfanget har bom (manglende vedheft eller hulrom mot underlaget), og flisfuge mellom 2 flis har stedvis løsnet og falt ut. Manglende vedheft eller dårlig stivhet i underlaget er en mulig årsak. TG 2 på grunn av påviste avvik på flisgulv i vindfang.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fliser med bom bør kontrolleres jevnlig, og det kan eventuelt tas opp og limes ned igjen. Fugemasse som har løsnet/blitt borte bør utbedres. Mulig at det må foretas tiltak på underlaget under flis.	

6.19 Øvrig: Bad tiltenkt bruk med dusjkabinett

Beskrivelse

Bad uten innlagt vann, tiltenkt bruk med dusjkabinett.

Det er flis på gulv og malt panel på vegger. Flis på vegg over servant. Malt panel i himling.

Av utstyr er det dusjkabinett, klosett og servant i innredning. Naturlig avtrekk med veggventiler, uten tilluft. Dusjkabinett brukes med vannpumpe med vandunk.

Oppsummering av øvrig

TG-2

-Badet er ikke utført med en godkjent våtromsstandard og det tiltenkes forsiktig bruk med lukket dusjkabinett.

-Det registreres membran i sluket, men denne er ikke synlig under klemringen. Membranen har ukjent utførelse opp på vegg på grunn av etablerte gulvlister.

-Mosaikkflisene over servanten er ufagmessig utført, og mangler fugemasse mellom flis.

-Det er flatt gulv i rommet.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Jevnlige kontroller av overflater og sluk anbefales i kombinasjon med forsiktig bruk av rommet. For optimal bruk kreves en oppgradering av rommet til en tilfredsstillende våtromsstandard. Sørg for å tørke opp og lufte godt etter hver bruk.
- Det er ikke blitt registrert synlige skader som følge av dusjing i rom uten våtromsstandard.
- Fliser over servant bør monteres på fagmessig vis.

6.20 Øvrig: Vann og avløp

Beskrivelse

Ikke innlagt vann/kloakk.
Det er et enkelt opplegg med vannrør av plast. Vann fylles i tank og distribueres av vannpumpe. Denne er plassert på badet.
Det er enkelt opplegg med avløpsrør av plast tilkoblet kjøkkenvask, oppvaskmaskin, plastsluk og klosett. Avløpsvann er ført til terreng. Dette er godkjent så lenge det ikke er lagt inn vann. Klosett tiltenkt urinering og avløpsrør til dette ble etablert i 2022. Dette er utført av eier selv. I hovedsak ukjent alder på vann- og avløpsrør, men kan være fra ca. 2013.

Oppsummering av øvrig

TG-2

- Vann og avløp er ikke funksjonstestet.
- Avløpsrør til klosett er lagt opp uten bruk av rørlegger.

TG 2 på grunn av at deler av anlegget er utført uten bruk av rørlegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Rørøppegget bør kontrolleres av kvalifisert fagperson.

6.21 Øvrig: Uthus

Beskrivelse

Uthus oppført i én etasje over pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Gulvkonstruksjon er et stubbloftsbjelkelag. Vinduer er med koblet glass.

- Taket kan ha noen lekkasjer. Det er enkelte fuktmerker i vegger, samt skjevheter i gulv.

6.22 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Støttemur

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 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant