

# Hjeltelia 59

## 5600 NORHEIMSUND

### Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1965

BRA: 47 m<sup>2</sup>

BRA-i: 47 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, 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/22817>

### 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

#### Utstyr på tak

##### Oppsummering

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

##### Anbefalte tiltak

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 i stue over 80mm. Eier opplyser at gulvet i den gamle delen av hytten ble forsterket da de overtok denne.

TG 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

##### Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales utført.

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Utbedringskostnad gjelder for ytterligere undersøkelser.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Fukt i grunnen er påregnelig på en slik bolig bygget i terreng. Generelt kunne det vert etablert stedvise grøfter for bedre drenering av selve terrenget rundt hytten.

TG 2 pga alder/overnevte.

##### Anbefalte tiltak

Generelt kunne det vert etablert stedvise grøfter for bedre drenering av selve terrenget rundt hytten. Fuktsperre mot grunn under hytten anbefales etablert.

#### Grunnmur og fundament

##### Oppsummering

Registrert sprekk/setning i ringmur i front (TG 2)

Skjevheter i bjelkelag tyder på setning i bygget (TG 2)

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

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

## Krypkjeller

### Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.  
Fukt i grunnen og stedvise fulktmerker på trevirke i kjelleren.  
Større skjevheter i bjelkelag (se etasjeskiller).

Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.  
TG 2 pga alder/overnevnte.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet. Ellers jevnlig tilsyn.

---

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.  
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringdagen.

Noe værslitasje i eldre karmen med generelt i god stand alder tatt i betraktning.  
Mangler vannbord over vindu på ett soverom (TG 2)  
TG 2 pga alder/slitasje på vinduer fra 1979 samt manglende vannbord (nevnt over).

### Anbefalte tiltak

Normalt vedlikehold av eldre vinduer. Montering av vannbord over soverom vindu anbefales.

---

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Stedvise tegn til kondens på undertak med enkelte utslag av svertesopp (TG 2)

### Anbefalte tiltak

Anbefaler etablering av lufting av loftskonstruksjonen.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Det er bulker i takplater.  
Stedvis svak inntekking ved takfot.  
TG 2 pga slitasje/overnevnte.

### Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll etter evt lekkasjer anbefales. Dette ble dog ikke avdekket på befaringdagen og taket virker derfor å være tett.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Noe svak/utett beslag mot ytterkledning (TG 2).

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen.  
Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feiveesen.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere ekstra tettebeslag utvendig mot trekledning.

---

## Toalettrom: Toalettrom m/dusj

### Oppsummering

Rommet er ikke bygget som et våtrom (mangler membran, tydelig dusjsone samt trepaneler på vegger). Rommet er derfor ikke vurdert som et våtrom men som toalettrom med dusjkabinett.

Inneholder:

- Gulvmontert toalett
- Benkeskap med servant
- Dusjkabinett
- Opplegg for vaskemaskin
- Varmtvannsbereider

Dersom dusj skal benyttes må det påregnes bruk av dusjkabinett da rommet ikke har fuksikre overflater/membran.

TG 2 pga alder på gulvflater og sluk.

### Anbefalte tiltak

Fungerer med dagens bruk. Men dersom rommet skal benyttes uten dusjkabinett må det påregnes renovering av rommet for å nå kravene til vanntett våtrom.

## Elektrisk

### Oppsummering

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

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

TG 2 pga alder/overnevnte.

### Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Avløpsrør

### Oppsummering

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

Nedspyling er ikke foretatt da vann er avstengt på befaringsdagen.

### Anbefalte tiltak

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

## Vannledninger

### Oppsummering

Eldre kobberrør (TG 2)

Vannet var avstengt og derfor ikke kontrollert.

### Anbefalte tiltak

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**10.9.2024**

Rapportdato  
**11.9.2024**

### Hjemmelshavere

Navn:	Georg Aarhus	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Katarina Oppedal Markhus	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Remy Hilt Markhus	Tilstede ved inspeksjon:	Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn:	Thomas Frøyen	Telefon:	40099909
Firma:	Frøyen Takst AS	Epost:	thomas@froyentakst.no
Adresse:	Krakhellevegen 383, 6924 Hardbakke		



#### Om bygnings sakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

#### Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hvv takteking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

Om ikke annet er nevnt er opplyste tiltak/endringer opplyst fra eier.

Tilleggsbygg (naust, garasje, utebod etc) vurderes dersom dette er bestilt (tillegg i pris ref. ordrebekreftelse).

### Informasjon om boligen

Adresse:	Hjeltelia 59, 5600 Norheimsund						
Kommunenr:	4622	Gårdsnr:	25	Bruksnr:	35	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1965 - Kilde: Opplysning fra eldre prospekt						
Boligtype:	Fritidsbolig						

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE

Søylefundamenter og stripefundament av murkonstruksjon. Yttervegger av trekonstruksjoner med villmarkskledning i fasade. Bjelkelag i trevirke med stubbeloft mot terreng. Saltak tekket med stålplater.

##### OVERFLATER

Gulv: Fliser på bad. Belegg på ett soverom og ellers laminat.

Vegg: Trepaneler.

Tak: Trepaneler.

##### OPPVARMING

Ildsted i stue. Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad.

#### VENTILASJON

Naturlig ventilasjon og punktavtrekk (mekanisk) på bad.

#### OPPSUMMERING

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1965 og at 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. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Ny varmtvannsbereder (Kilde: Eier)	Nei
2021	Pusset opp hytten innvendig (Kilde: Eldre prospekt)	Nei
1998	Pusset opp bad (Kilde: Eldre prospekt)	Nei
1998	Installasjon av vann/avløp (Kilde: Eldre prospekt)	Nei
1989/1990	Tilbygget med soverom og bad (Kilde: Eldre prospekt)	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 byggeteknisk 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 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.

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	47	47	0	0	64
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>64</b>



## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	47	47	0	<ul style="list-style-type: none"><li>- Entré: 1,7 m<sup>2</sup></li><li>- Toalettrom m/dusj: 5,7 m<sup>2</sup></li><li>- Soverom 1: 6,3 m<sup>2</sup></li><li>- Gang: 2,2 m<sup>2</sup></li><li>- Soverom 2: 4,0 m<sup>2</sup></li><li>- Soverom 3: 4,0 m<sup>2</sup></li><li>- Stue/kjøkken: 21,7 m<sup>2</sup></li></ul> Takhøyde stue: Fra 1,84m til 2,46m  1,4 m <sup>2</sup> går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipelep etc.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>0</b>		

## Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipelep etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-2</b>
Fukt i grunnen er påregnelig på en slik bolig bygget i terreng. Generelt kunne det vert etablert stedvise grøfter for bedre drenering av selve terrenget rundt hytten. TG 2 pga alder/overnevte.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Generelt kunne det vert etablert stedvise grøfter for bedre drenering av selve terrenget rundt hytten. Fuktspærre mot grunn under hytten anbefales etablert.	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-2</b>
Registrert sprekke/setning i ringmur i front (TG 2) Skjevheter i bjelkelag tyder på setning i bygget (TG 2)	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

### 6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse	
Åpen fundamentering rundt deler av hytten.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.	
<b>Oppsummering av krypkjeller</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.  Fukt i grunnen og stedvise fulktmerker på trevirke i kjelleren.  Større skjevheter i bjelkelag (se etasjeskiller).</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.  TG 2 pga alder/overnevnte.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet. Ellers jevnlig tilsyn.	

## 6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Terrasseplatting i trevirke på 63,7 m <sup>2</sup> med dekke av terrassebord i trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fremstår av nyere dato.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

## 6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer/altandør med 2-lags isolerglass i trekarmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Baderomsvindu fra 1998. Stuevinduer fra 2008 med unntak av 2stk vinduer datert 1979. Øvrige vinduer fra 1979.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringdagen.</p> <p>Noe værslitasje i eldre karmen med generelt i god stand alder tatt i betraktning. Mangler vannbord over vindu på ett soverom (TG 2) TG 2 pga alder/slitasje på vinduer fra 1979 samt manglende vannbord (nevnt over).</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Normalt vedlikehold av eldre vinduer. Montering av vannbord over soverom vindu anbefales.	

## 6.6 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning, Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-1</b>
<p>Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendig og utvendig besiktigelse.</p>	

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Uventilert kaldtloft.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-2</b>
Stedvise tegn til kondens på undertak med enkelte utslag av svertesopp (TG 2)	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler etablering av lufting av loftskonstruksjonen.	

## 6.8 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?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>
Det registreres svai/nedbøy i takflaten (normalt med hensyn til alder). Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll utover alder. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.	

## 6.9 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Lakkerte stål-/aluminiumsplater.	
Inspisert fra	Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det er bulker i takplater.          Stedvis svak inntekking ved takfot.          TG 2 pga slitasje/overnevnte.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Jevnlig kontroll etter evt lekkasjer anbefales. Dette ble dog ikke avdekket på befaringsdagen og taket virker derfor å være tett.</p>	

## 6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-3</b>
<p>Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.</p>	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 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>
<p>Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i stue over 80mm.          Eier opplyser at gulvet i den gamle delen av hytten ble forsterket da de overtok denne.</p> <p>TG 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.</p>	

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ytterligere undersøkelser anbefales utført.  
For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.  
Utbedringskostnad gjelder for ytterligere undersøkelser.

**Utbedringskostnader****10 000 - 50 000**

## 6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
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-2</b>
Noe svak/utett beslag mot ytterkledning (TG 2).	
Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler å montere ekstra tettebeslag utvendig mot trekledning.	

## 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

**Oppsummering av overflater og innredning**

TG-1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask.  
Opplegg for hvitevarer.

Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

**Oppsummering av avtrekk**

TG-1

Kullfilter.

Andre krav til ventilasjon for fritidsboliger enn helårsboliger.

**6.14 Lovlighet**

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

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

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

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

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

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

**6.15 Toalettrom: Toalettrom m/dusj**

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Mekanisk avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner? Nei



Rommet er ikke bygget som et våtrom (mangler membran, tydelig dusjsone samt trepaneler på vegger). Rommet er derfor ikke vurdert som et våtrom men som toalettrom med dusjkabinett.

Inneholder:

- Gulvmontert toalett
- Benkeskap med servant
- Dusjkabinett
- Opplegg for vaskemaskin
- Varmtvannsbereeder

Dersom dusj skal benyttes må det påregnes bruk av dusjkabinett da rommet ikke har fuksikre overflater/membran.

TG 2 pga alder på gulvflater og sluk.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fungerer med dagens bruk. Men dersom rommet skal benyttes uten dusjkabinett må det påregnes renovering av rommet for å nå kravene til vannrett våtrom.

## 6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent alder/historikk.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

#### Oppsummering av avløpsrør

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

Nedspyling er ikke foretatt da vann er avstengt på befaringsdagen.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.

## 6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Kobber og pex-rør.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Noe nyere vannrør mot kjøkken.	
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?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ikke kontrollert
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	
<b>TG-IU</b>	
Eldre kobberør (TG 2) Vannet var avstengt og derfor ikke kontrollert.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
For vurdering av riktig teknisk tilstand anbefales dette utført av rørlegger.	

## 6.18 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
Automatsikringer. Ukjent alder.	
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?	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-2

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

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 eilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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.

TG 2 pga alder/overnevnte.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Toalettrom/bad

Fundament

Plassbygget hylle.

Årstall

Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger.

Størrelse

113 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

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-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

## 6.20 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med aktivt avtrekk fra bad.

### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

## 6.21 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.22 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.24 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.25 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant