

Bekkelytjønna 24 2540 TOLGA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1991

BRA: 55 m²

BRA-i: 52 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

10

TG-2

13

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/33700>

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. Terrengtet rundt boligen er av naturtomt, og er delvis flatt og/eller svakt skrånende mot boligen. Takvann ledes ut på terreng.

-Flatt/skrånende terreng øker risikoen for vannansamlinger under boligen. Det er ikke registrert tegn på stående vann ved befaringen.

TG 2 er satt på grunn av krav i forskriften NS 3600, når det ikke er godt terrengfall bort fra boligen.

Anbefalte tiltak

-Det vil være påregnelig å observere forholdet over tid, med tanke på eventuelle vannansamlinger. Om grunnen drenerer vannet godt bort, vil det ikke være behov for tiltak. Terrengjustering anbefales om det samler seg vann under boligen.

Rom under terreng

Oppsummering

-Det er tegn på at det tidvis er fuktig i kjellerhullet. Dette kan komme av kondensering, i kombinasjon med at det ikke er etablert noen lufting. Det er registrert misfarging i noe av treverket i tilknytning kjellerhullet, men ikke målt skadelig fukt eller registrert råte ved befaringen. Fuktmålingen viser likevel et nivå opp mot faregrensen for utvikling av mugg.

-Selger opplyser at kjellerhullet ikke er frostfritt på vinterstid.

TG 2 på grunn av at det tidvis kan være fuktig i kjellerhullet.

Anbefalte tiltak

-Det må etableres lufting for å bedre uttørkingsforholdene.

Balkong, terrasse, platting: Veranda ved inngangsparti

Oppsummering

-Rekkverket måles til 68 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm ved terrasser/balkonger.

-Det er manglende håndløper på vegg på den ene trappen, mens den andre trappen ikke har noen håndløpere.

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.

-Håndløpere anbefales montert på begge sider i trappeløpene for bedre sikkerhet ved bruk. Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider.

Vinduer og dører: Vinduer og ytterdører

Oppsummering

- Vinduene har stedvis slitasje i karmene. I hovedsak er slitasjen registrert mellom glassene, og til dels i utvendige karmen. Treverket har blitt litt forvitret utvendig, og dette kommer av klimatisk slitasje.
- Hovedytterdøren tar i karm, og som følge av dette tetter ikke dørbladet tilstrekkelig mot karmen. Dette fører til kaldtrekk.
- Isolerglasset i hovedytterdøren er mer enn 30 år. Dette øker risikoen for punktering.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Jevnlig vedlikehold av vinduer er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader.
- Justering av hovedytterdøren anbefales.
- Jevnlig kontroll av isolerglass i ytterdøren anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Utskifting av glasset vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå.

Yttervegger

Oppsummering

- Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

- Det bør etableres musesperre. Sørg for en løsning hvor luftingen i kledningen opprettholdes.

Renner og nedløp

Oppsummering

- Som følge av alder er det økt risiko for skader og utettheter i renner og nedløp av plast. Ved befaringen ble det ikke registrert unormale forhold, men det gjøres oppmerksom på dette.

TG 2 på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

- Jevnlig kontroll av renner og nedløp anbefales. Det ble ikke foretatt funksjonstest ved befaringen.

Taktekking

Oppsummering

- Det er noe mosegroing mot takutstikkene. Ikke av omfattende grad.
- Vannbord er noe slitt i overflaten.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er stedvis synlig spikring. Dette øker risikoen for utettheter.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Mose anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
- Overflatebehandling av vannbord anbefales.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. 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.
- Synlig spikring bør tettes med egnet tettemasse.

Utstyr på tak

Oppsummering

-Det mangler takstige og feieplattform. Plattform er et krav når toppen av pipa er mer enn 1,2 meter over taket.

TG 2 på grunn av manglende stige og plattform.

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

-Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under sotluke.

-Det bemerkes at det ikke lenger tillatt med fossil fyringsolje. I dag er det en tank for dette i boden.

TG 2 på grunn av manglende ildfast plate på gulv under sotluke.

Anbefalte tiltak

-Ildfast plate på gulv under sotluke må monteres for å lukke avviket. Denne må nå 30 cm ut fra pipa.

-Om det fremdeles skal fyres med olje i ovnen, må det brukes bioolje e.l.

Trapp: Hemsstige

Oppsummering

-Det stilles ikke spesifikke krav til stiger/trapper som leder til arealer som ikke er målbare.

-På grunn av at åpninger i rekkverket på hemsen er over 10 cm, settes TG 2 pga. sikkerhetsforhold.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales å redusere åpninger i rekkverk slik at disse ikke overstiger 10 cm. Dette for bedre sikkerhet for små barn.

Øvrig: VVS

Oppsummering

-Innvendige vann- og avløpsrør har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid.

-Fremlagt beskrivelse av vann- og avløpsforhold i området tilsier at: "For å få innlagt vann, må det bygges en inntakskum. Kummen utstyres med inntakssil og kran, samt at den omfylles med pukk. Hyttene skal utstyres med biologiske klosetter. Vannklosett vil ikke bli tillatt. Utslagsvask kan innlegges og avløpet herfra skal gå i infiltrasjonsgroft."

-Selger opplyser at brønnhuset skal flyttes noen meter på grunn av at vannslangen fra brønnen skal være plassert under og inn i brønnhuset. Utføres før salg.

TG 2 på grunn av alder på vann- og avløpsrør.

Anbefalte tiltak

-Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

-Eventuell utslippstillatelse er ikke kjent, og bør undersøkes nærmere eller søkes om.

Øvrig: Dusjrom

Oppsummering

-Tettesjikt og sluk har nådd en høy alder og har usikker tetthet/gjenværende restlevetid.

-Det er noe løs tapet ned mot gulvbelegget.

-I nedre del av hjørner er det noe misfarging.

-Det er ikke fall til sluk i rommet (flatt gulv), men vannsikkerheten mot tilstøtende rom er ivarettatt med god oppkant på gulvbelegget rundt hele rommet.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Våtromstapeten kan ha dårlig motstandsdyktighet mot dusjing direkte på overflaten på grunn av alder og at materialet har lett for å bli utett i skjøter over tid. Det anbefales å oppgradere overflatene med nye materialer. Det er viktig å merke seg at levetiden til et tettesjikt varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre tettesjikt kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

-Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Vær oppmerksom på denne risikoen.

-Løsnet tapet og misfarging i overflater anbefales utbedret.

-Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Øvrig: Gassvarmer

Oppsummering

-Forventet levetid på en gassvarmer er ca. 15 år. Restlevetiden er usikker.

TG 2 er satt på grunn av alder.

Anbefalte tiltak

-Det bemerkes at det ikke er innlagt vann, og at varmeren ikke er blitt brukt på mange år. Funksjonen bør testes med tanke på alder. Det er heller ikke et behov for en slik varmer uten innlagt vann, slik at fjerning kan vurderes.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

-2 soverom er slått sammen til 1. Endringen er innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig.

-Det foreligger kun plantegning av tilbygget på annekset. Rombenevnelse mangler, men vurderes i tråd med byggetillatelsen. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter i opprinnelig uthus er ikke videre vurdert på grunn av at tegning av dette ikke foreligger.

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

-Det er 1,96 m takhøyde i soverommene. Det er tillatt med delvis lavere takhøyde i rom for varig opphold, slik at det kun er et avvik i det ene soverommet. Kravet til takhøyde i rom for varig opphold er 2,2 meter.

-Det er ikke målbart areal på hemsene på grunn av lav takhøyde. Rommet kan ikke markedsføres som rom for varig opphold, men det er lovlig å bruke rommet f. eks. til soving.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.8.2025

Rapportdato
28.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Henning Sagstuen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Det er ikke fremlagt egenerklæring.

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:

-Tilleggsbygg slik som anneks er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av dette på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bekkelytjønna 24, 2540 Tolga**
Kommunenr: **3426** Gårdsnr: **76** Bruksnr: **22** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1991 - Opplyst av selger.**
Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i én etasje over pilarer av lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd utvendig med villmarkspanel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Gulvet er av trebjelkelag. Vinduer er med koblet glass. Det er ikke innlagt vann, strøm eller kloakk.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2006	Annekset ble tilbygd med soverom.	Nei
2007	Det ble montert 2 nye vedovner.	Nei
2014	Verandaen ble utvidet og fikk nytt gulvdekke. Plattingen ble nyoppført.	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)
Fritidsbolig	55	52	3	0	35
Anneks	23	0	23	0	3
Totalt m²	78	52	26	0	38

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	55	52	3	0	35
Hems	0	0	0	0	0
Totalt m²	55	52	3	0	35

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems	11	0	11
Totalt m²	11	0	11

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	55	52	3	BRA-i: Stue/kjøkken, entré/gang, 2 soverom, vask/stellerom, dusjrom.	BRA-e: Bod.
Totalt m²	55	52	3		

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	23	0	23	0	3
Totalt m²	23	0	23	0	3

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	23	12	11	BRA-e: Oppholdsrom/soverom.	BRA-e: Bod, utedo.
Totalt m²	23	12	11		

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.

-Areal på hems er ikke målbart pga. takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde).

Fordeling av TBA (åpent areal), fritidsbolig:

-Terrasse: 20m².

-Platting: 15m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering: Terrengforhold

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
Oppsummering av drenering	TG-2
Det er ikke etablert drenering. Terrengtet rundt boligen er av naturtomt, og er delvis flatt og/eller svakt skrånende mot boligen. Takvann ledes ut på terreng. -Flatt/skrånende terreng øker risikoen for vannansamlinger under boligen. Det er ikke registrert tegn på stående vann ved befaringen. TG 2 er satt på grunn av krav i forskriften NS 3600, når det ikke er godt terrengfall bort fra boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det vil være påregnelig å observere forholdet over tid, med tanke på eventuelle vannansamlinger. Om grunnen drenerer vannet godt bort, vil det ikke være behov for tiltak. Terrengjustering anbefales om det samler seg vann under boligen.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Boligen er plassert på pilarer av lettklinkerblokker.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
-Ifølge NGUs løsmassekart er det breelavsetning i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
-Fundamenteringen virker å være stabil. Det registreres ingen unormale forhold.	

6.3 Rom under terreng



Misfarging i treverk på kjellerluke, som tegn på tidvis fukt i kjellerhullet.

Type rom under terreng

Grovkjeller

Det er laget et lite kjellerhull (typisk kjølerom) med adkomstluke i kjøkkengulvet. Veggene er isolert med isopor på innvendig side.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

-Det er tegn på at det tidvis er fuktig i kjellerhullet. Dette kan komme av kondensering, i kombinasjon med at det ikke er etablert noen lufting. Det er registrert misfarging i noe av treverket i tilknytning kjellerhullet, men ikke målt skadelig fukt eller registrert råte ved befaringen. Fuktmålingen viser likevel et nivå opp mot faregrensen for utvikling av mugg.
-Selger opplyser at kjellerhullet ikke er frostfritt på vinterstid.

TG 2 på grunn av at det tidvis kan være fuktig i kjellerhullet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det må etableres lufting for å bedre uttørkingsforholdene.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Veranda ved inngangsparti



Manglende håndløpere i trapp.

Type

Balkong

Det er en veranda ved inngangspartiet. Verandaen er oppført i impregnert trevirke over fundamenter av lettklinkerblokker, samt impregnerte trestolper ned i bakken. Rekkverket er av behandlet tre.

Det er trapper ned til terreng fra verandaen. Disse er oppført i impregnert trevirke. Den ene trappen har håndløper/rekkverk på 1 side, mens den andre trappen mangler håndløpere.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Verandaen ble utvidet ca. 1 meter, og fikk nytt gulv i 2014.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

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

Nei

Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?

Ja

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

-Rekkverket måles til 68 cm, og er dermed lavere enn dagens krav på 100 cm ved terrasser/balkonger.

-Det er manglende håndløper på vegg på den ene trappen, mens den andre trappen ikke har noen håndløpere.

TG 2 på grunn av påviste forhold.



Rekkverkshøyde.

-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.

-Håndløpere anbefales montert på begge sider i trappeløpene for bedre sikkerhet ved bruk.

Dagens forskrift setter krav til håndløper på begge sider.

Type	Platting
Det er etablert en platting på mark i impregnert trevirke ved sørveggen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Oppført ny i 2014.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold. Noe vedlikehold kan vurderes.	

A close-up photograph of a window latch mechanism. The latch is a silver-colored metal rod with a curved end, mounted on a dark grey or black horizontal surface. The window frame is made of dark wood or metal, and the glass reflects the surrounding environment. The building's exterior wall is painted a vibrant red.

Beskrivelse	
-Malte vinduer med koblet glass. -Malt/lakkert hovedytterdør med 2-lags glass. -Malt/ubehandlet ytterdør til boden.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
-Ikke utført arbeider utenom normalt vedlikehold.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

- Vinduene har stedvis slitasje i karmene. I hovedsak er slitasjen registrert mellom glassene, og til dels i utvendige karmen. Treverket har blitt litt forvitret utvendig, og dette kommer av klimatisk slitasje.
- Hovedytterdøren tar i karm, og som følge av dette tetter ikke dørbladet tilstrekkelig mot karmen. Dette fører til kaldtrekk.
- Isolerglasset i hovedytterdøren er mer enn 30 år. Dette øker risikoen for punktering.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Jevnlig vedlikehold av vinduer er påregnelig som følge av alder og slitasje. Dette for å forlenge levetiden og unngå skader.
- Justering av hovedytterdøren anbefales.
- Jevnlig kontroll av isolerglass i ytterdøren anbefales med tanke på økt risiko for punktering. Utskifting av glasset vurderes fortløpende om punktering skulle oppstå.

6.7 Vinduer og dører: Innerdører

Beskrivelse

-Innvendig er det lakkerte fyllingsdører i tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

-I innerdør tar i karm og bør justeres. Ikke registrert andre unormale forhold på innerdører.

6.8 Yttervegger



Manglende musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Type fasade

Stående kledning

Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader er kledd med villmarkspanel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

-Kun utført normalt vedlikehold.

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?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
-Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det bør etableres musesperre. Sørg for en løsning hvor luftingen i kledningen opprettholdes.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging): Åpen himling

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Det er åpne skråhimlinger inne i boligen. Konstruksjonen er oppført av sperretak over langsgående mønedrager.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.10 Renner og nedløp

Type	Plast
Renner og nedløp er utført i plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-2**

-Som følge av alder er det økt risiko for skader og utettheter i renner og nedløp av plast. Ved befaringen ble det ikke registrert unormale forhold, men det gjøres oppmerksom på dette.

TG 2 på grunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Jevnlig kontroll av renner og nedløp anbefales. Det ble ikke foretatt funksjonstest ved befaringen.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Konstruksjonen er oppført av sperretak over langsgående mønesträger. Det er etablert lufting ved gesims.

Inspisert fra

På tak

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

Nei

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

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-1**

-Det registreres ingen unormale forhold.

6.12 Takteking



Noe mosegroing.

Type teking

Pappshingel

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Det ble montert nye vannbord på taksiden mot nord i 2020.

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

Ja

Oppsummering av takteking**TG-2**

- Det er noe mosegroing mot takutstikkene. Ikke av omfattende grad.
- Vannbord er noe slitt i overflaten.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er stedvis synlig spikring. Dette øker risikoen for utettheter.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Mose anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
- Overflatebehandling av vannbord anbefales.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Synlig spikring bør tettes med egnet tettemasse.

6.13 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 mangler takstige og feieplattform. Plattform er et krav når toppen av pipa er mer enn 1,2 meter over taket.

TG 2 på grunn av manglende stige og plattform.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

- Gulvet er av trebjelkelag.
- Det ble målt med laser i stue/kjøkken og i 1 soverom uten å påvise måleavvik opp mot forskrift.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

- Det registreres ingen unormale forhold.

6.15 Ildsted/Skorstein



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

Boligen har elementpipe. Sotluke er plassert i vask/stellerom.

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

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

Det er montert 2 vedovner i stue/kjøkken. Ovnene ble montert nye i 2007. Den største ovnen kan fyres med olje.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
--	-----

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

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
--------------------------------------	-----------

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-2

- Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under sotluke.
- Det bemerkes at det ikke lenger tillatt med fossil fyringsolje. I dag er det en tank for dette i boden.

TG 2 på grunn av manglende ildfast plate på gulv under sotluke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Ildfast plate på gulv under sotluke må monteres for å lukke avviket. Denne må nå 30 cm ut fra pipa.
- Om det fremdeles skal fyres med olje i ovnen, må det brukes bioolje e.l.

6.16 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

Innredning med fyllingsfronter. Benkeplaten er av heltre og har nedfelt oppvaskkum i stål. Det er flis over benk. Ikke innlagt vann, kun enkelt opplegg med vann som bæres inn og avløp ført ut til infiltrasjonsgrøft.

-Det registreres normal bruksslitasje iht. alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Naturlig
Det er mekanisk avtrekksvifte.	
Oppsummering av avtrekk	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
-2 soverom er slått sammen til 1. Endringen er innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig. -Det foreligger kun plantegning av tilbygget på annekset. Rombenevnelse mangler, men vurderes i tråd med byggetillatelsen. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter i opprinnelig uthus er ikke videre vurdert på grunn av at tegning av dette ikke foreligger.	
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
Fritidsbolig: -Det er ingen ferdigattest på boligen i kommunalpakken. Ikke krav om ferdigattest på bygg oppført før 01-01-1998. Anneks: -Ferdigattest er datert 31-07-2017 for tilbygget.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
-Det er 1,96 m takhøyde i soverommene. Det er tillatt med delvis lavere takhøyde i rom for varig opphold, slik at det kun er et avvik i det ene soverommet. Kravet til takhøyde i rom for varig opphold er 2,2 meter. -Det er ikke målbart areal på hemsene på grunn av lav takhøyde. Rommet kan ikke markedsføres som rom for varig opphold, men det er lovlig å bruke rommet f. eks. til soving.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukningsapparat.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp: Hemsstige

Beskrivelse	
Det er etablert stige opp til hemsene. Hemsene har et rekkverk av tre.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
-Det stilles ikke spesifikke krav til stiger/trapper som leder til arealer som ikke er målbare. -På grunn av at åpninger i rekkverket på hemsene er over 10 cm, settes TG 2 pga. sikkerhetsforhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å redusere åpninger i rekkverk slik at disse ikke overstiger 10 cm. Dette for bedre sikkerhet for små barn.	

6.19 Ventilasjon

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

6.20 Øvrig: VVS

Beskrivelse	
Det er avløpsrør av plast som leder gråvann (bruksvann) til utvendig infiltrasjonsgrøft. Vannrør er av kobber og plast. Det er ikke innlagt vann, kun mulighet for å bære inn vann fra brønn (sommervann). Utvendig er det et brønnhus/vannpost som tar vann fra felles oppkommebrønn på vestsiden utenfor eiendommen.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
-Innvendige vann- og avløpsrør har nådd mer enn halvparten av forventet brukstid. -Fremlagt beskrivelse av vann- og avløpsforhold i området tilsier at: "For å få innlagt vann, må det bygges en inntakskum. Kummen utstyres med inntakssil og kran, samt at den omfylles med pukk. Hyttene skal utstyres med biologiske klosetter. Vannklosett vil ikke bli tillatt. Utslagsvask kan innlegges og avløpet herfra skal gå i infiltrasjonsgrøft." -Selger opplyser at brønnhuset skal flyttes noen meter på grunn av at vannslangen fra brønnen skal være plassert under og inn i brønnhuset. Utføres før salg.	
TG 2 på grunn av alder på vann- og avløpsrør.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eventuell utslippstillatelse er ikke kjent, og bør undersøkes nærmere eller søkes om.

6.21 Øvrig: Dusjrom



Misfarging / løsnet tapet.

Beskrivelse

Det er etablert et dusjrom i boligen, med belegg på gulv og våtromstapet på vegger. I himling er det panel. Det er en åpen dusj tilknyttet pumpesystem via solcelleanlegg. Siden det ikke er innlagt vann i boligen regnes ikke rommet som et fullverdig våtrom, og alle kontrollpunktene for et våtrom er dermed ikke gjennomgått.

Oppsummering av øvrig

TG-2

- Tettesjikt og sluk har nådd en høy alder og har usikker tetthet/gjenværende restlevetid.
- Det er noe løs tapet ned mot gulvbelegget.
- I nedre del av hjørner er det noe misfarging.
- Det er ikke fall til sluk i rommet (flatt gulv), men vannsikkerheten mot tilstøtende rom er ivaretatt med god oppkant på gulvbelegget rundt hele rommet.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Våtromstapeten kan ha dårlig motstandsdyktighet mot dusjing direkte på overflaten på grunn av alder og at materialet har lett for å bli utett i skjøter over tid. Det anbefales å oppgradere overflatene med nye materialer. Det er viktig å merke seg at levetiden til et tettesjikt varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre tettesjikt kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner. Vær oppmerksom på denne risikoen.
- Løsnet tapet og misfarging i overflater anbefales utbedret.
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

6.22 Øvrig: Elektrisk anlegg (solcellepanel)

Beskrivelse

Det er et elektrisk anlegg tilknyttet solcellepaneler. Anlegget ble etablert etter byggeåret, men ikke så lenge etter ifølge selger. Styringspanelet er plassert ved det ene stuevinduet.

Oppsummering av øvrig

TG-1

- Det registreres ingen unormale forhold.

6.23 Øvrig: Gassvarmer

Beskrivelse

Det er etablert en gassvarmer i kjøkkenet. Den er ikke blitt brukt på flere år, da det ikke er innlagt vann. Varmeren er ca. 15 år gammel.

Oppsummering av øvrig

TG-2

-Forventet levetid på en gassvarmer er ca. 15 år. Restlevetiden er usikker.

TG 2 er satt på grunn av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det bemerkes at det ikke er innlagt vann, og at varmeren ikke er blitt brukt på mange år. Funksjonen bør testes med tanke på alder. Det er heller ikke et behov for en slik varmer uten innlagt vann, slik at fjerning kan vurderes.

6.24 Øvrig: Anneks



Beskrivelse

Anneks oppført i én etasje. Bygningen har åpen fundamentering over pilarer av søyleblokker og lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med villmarkspanel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Gulvet er av trebjelkelag. Vinduer er med enkelt glass og koblet glass.

-Opprinnelig oppført som uthus. I 2007 ble soveromsdelen tilbygd. Kilde: Igangsettingstillatelse.

6.25 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Elektrisk

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant