

# Stenbakkvegen 14 2420 TRYSIL

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1974

BRA: 88 m<sup>2</sup>

BRA-i: 81 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 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/29166>

### 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

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Fundamenter er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Det registreres skjevheter i søyler og fundament.

Konstruksjonen har råteskader, skjevheter og behov for tiltak.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Høyde og lysåpning i rekkverk er ikke i henhold til forskrift.

#### Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

### Renner og nedløp

#### Oppsummering

Takrenner har punktvis lekkasjer.

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

Deler av taket mangler renner og nedløp. Takvann bør ledes vekk fra ringmur.

#### Anbefalte tiltak

Etablering av takrenner og nedløpsrør må påregnes.

Drensrør anbefales montert på nedløp slik at overflatevann blir ført bort fra grunnmur.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

### Takkonstruksjon

#### Oppsummering

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det registreres skade/ utglidning av vindski. Dette har skapt åpninger i takkonstruksjonen.

Det registreres vannsamlinger på takoverbygg ved terrasse. Kan settes i sammenheng med dårlig helling på taket.

Det registreres buling og fukt skjolder ved undertak på terrasse.

#### Anbefalte tiltak

Utbedring av vindski og åpning i takkonstruksjonen må påregnes.

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skader.

## Utstyr på tak

### Oppsummering

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

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Det er ikke etablert noen takstige.

### Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

## Elektrisk

### Oppsummering

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

Det er misfarging / termiske skader på komponenter som indikerer varmgang på skrusikringer.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer og ujordete stikkontakter.

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.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon fremskaffes. anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.takstmann, alternativt tilsyn av DLE. Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

## Bygningsdeler med TG2

## Drenering

### Oppsummering

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning.

Fall på terreng inn mot boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur.

Det registreres vannsamlinger mot grunnmurer ved overbygget inngangsparti, kan settes i sammenheng med manglende takrenner og nedløp.

Deler av tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert der.

### Anbefalte tiltak

Takrenner og taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Inspeksjon og vurdering av terrengforhold anbefales når forholdene gjør det mulig. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Taknedløp bør føres kontrollert vekk fra grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

---

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Ringmur har stedvis avskalling/ skader.

Utvendig over bakken er ringmur stedvis tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader her.

### Anbefalte tiltak

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

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing. 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.

---

## Krypkjeller

### Oppsummering

Luke til krypkjeller utvendig var fryst fast på befaringdagen.

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Tiltak: Vær oppmerksom på denne risikoen, og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

### Anbefalte tiltak

Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Anbefaler å legge plast på bakken i krypkjelleren for å hindre fordamping fra bakken.

Bakken ryddes for alt trevirke, byggematerialer, isolasjonsmatter, papir, løv, kvist og alt det kan vokse mugg på.

---

## Rom under terreng

### Oppsummering

Det registreres muselort og musespist isolasjon i rom under terreng.

### Anbefalte tiltak

Konstruksjon må sikres mot skadedyr.

---

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Boddør tar i karm/terskel og har behov for justering.

Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens.

### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt. utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

## Yttervegger

### Oppsummering

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Det registreres stedvis råteskader ved underkant av trekledning mot terreng. Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng.

Det registreres mindre åpning imellom kledning ved terrasse.

### Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales.

Utbedring av overnevnte forhold må påregnes.

## Taktekking

### Oppsummering

Det er bulker og nedbøy i takplater. Det registreres malingsavflassing på tekkingen.

Mønekam er noe løs enkelte plasser og det registreres noen løse skruer.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

### Anbefalte tiltak

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. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Det registreres stedvis knirk.

Det registreres små sprekker mellom gulvlist og gulv.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### Anbefalte tiltak

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Anbefaler ytterligere undersøkelser av krypkjeller.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Det mangler ildfast plate under sotluke.

Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran peisen. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.

Skorstein er lavere enn 80 cm over tak.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

---

## Kjøkken

### Oppsummering av avtrekk

Det er etablert mekanisk vifte over stekeovn men avtrekk er ikke ført ut mot fri.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Avtrekk må føres ut mot fri.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivaretatt på annen måte.

Vannet var avstengt på befaringen, avrenning ikke er kontrollert.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledninger.

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### Anbefalte tiltak

Anlegget anbefales kontrollert når vannet er på.

---



### Oppsummering

Bereeder er plassert i rom uten sluk.

Bereederen er over 20 år har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

Bereeder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at bereederen har fast tilkobling.

Det bør etableres ytterligere understøtte ved skaubunnen pga vekt fra bereeder.

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Vannstoppeventil på bereeder anbefales etablert.

---

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av overflater

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør på ca. 25mm. Varierende og bratte fall forhold ved gulv. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Det registreres riss / sprekker/ slitasje i flisfuger på vegg og gulv.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det registreres feil utførelse av membran/slukmansjett ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under hele klemringen.

Det registreres glipper mellom gulv og veggfliser, med fare for skade i membran.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Anbefaler ytterligere undersøkelser ved glipper mellom gulv og veggfliser.

---

## Øvrig: Innvendige overflater

### Oppsummering

Det er påvist laminatgulv med mindre enn 30 cm mellom tverrskjøtene. Dette er avvik fra leggeanvisningen.

Det registreres en god del sprekker og knirk i gulv i entre.

Øvrige rom fremstår i normal stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje iht. alder.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. anbefaler ytterligere undersøkelser.

---

## Øvrig: Radon

### Oppsummering

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

### Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger. anbefaler ytterligere undersøkelser.

---

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Inntilbygget bod er ikke registrert på byggetegninger. anbefaler ytterligere undersøkelser.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest / midlertidig brukstillatelse. anbefaler ytterligere undersøkelser.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
25.3.2025

Rapportdato  
30.3.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Simen Kristiansen

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Vegard Syversrud  
Firma: Syversrud Takst AS  
Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,  
2407 Elverum

Telefon: 41544653  
Epost: Vegard@syversrudtakst.no



#### Om bygningssakkyndig:

Utdannet elektriker og takstmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

#### Egne premisser:

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

Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Stenbakkvegen 14, 2420 Trysil

Kommunenr: 3421      Gårdsnr: 40      Bruksnr: 109      Festenr:

Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1974

Boligtype: Fritidsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE

Hytta står på lecapilarer og antatt fundamenterte dragere. Ringmur rundt hytta. 1. Etasje med stubbloftskonstruksjon. Yttervegger i bindingsverk og utvendig kledd med stående panel. Sperretak tekket med metallplater. Malte vindskier og isbord av metall. Svalgang/overbygget inngang. Renner og nedløp av metall. Ildsted tilknyttet elementpipe, pipehatt med regnskjerm over tak.

Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

##### TOMT

Eiet tomt. Ifølge skyldelingsforretning er tomtearealet 827 kvm. Tomten er naturtomt med felles privat vei helt frem og god parkering på egen tomt. Tomta skråner mot vest og har utsikt mot Trysilelva. Gode lys og solforhold.

##### PARKERING

Parkering på oppstillingsplass.

## OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peis og vedovn etablert i stue 1. etasje. Elektrisk gulvvarme på badet. Panelovner.

## SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

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

## LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk.

Betragtningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. - Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Asfalt takbelegg/folie en forventet tid for fjerne begroing på: Kort/middels/lang - 5/10/15 år.
- Asfalt takbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavl m.m. en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år.

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

## 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: Fritidsbolig

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	88	81	7	0	56
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>88</b>	<b>81</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>56</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	88	81	7	Entré, kjøkken, stue/spisestue, bad og 3 soverom.	Utvendig bod
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>88</b>	<b>81</b>	<b>7</b>		

## Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

### Oppsummering av drenering

TG-2

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning.

Fall på terreng inn mot boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur.

Det registreres vannsamlinger mot grunnmurer ved overbygget inngangsparti, kan settes i sammenheng med manglende takrenner og nedløp.

Deler av tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert der.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Takrenner og taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Inspeksjon og vurdering av terrengforhold anbefales når forholdene gjør det mulig. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Taknedløp før føres kontrollert vekk fra grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

## 6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur

Ringmur

Ringmur rundt hytta. Luke til krypkjeller var fryst fast og fundamentet under hytta er ikke inspisert.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Ringmur har stedvis avskalling/ skader.

Utvendig over bakken er ringmur stedvis tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader her.

Viser sprekker i ringmur.



Viser sprekker i ringmur.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing. 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.

## 6.3 Kryp Kjeller



Luke til krypkjeller utvendig var fryst fast på befaringsdagen.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

#### Oppsummering av krypkjeller

**TG-2**

Luke til krypkjeller utvendig var fryst fast på befaringsdagen.

Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Tiltak: Vær oppmerksom på denne risikoen, og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Om mulig bør det forsøkes etablert adgang til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

Anbefaler å legge plast på bakken i krypkjelleren for å hindre fordamping fra bakken.

Bakken ryddes for alt trevirke, byggematerialer, isolasjonsmatter, papir, løv, kvist og alt det kan vokse mugg på.

## 6.4 Rom under terreng



Det registreres muselort og musespist isolasjon i rom under terreng.

Type rom under terreng

Annet

Adkomst via luke i gang. Det er etablert et isolert rom i kjeller hvor avløpsrør og vanninntak kommer inn. Oppvarmet med panelovn.

#### Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det registreres muselort og musespist isolasjon i rom under terreng.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konstruksjon må sikres mot skadedyr.



Adkomst til rom under terreng via luke i gulv i entre.

## 6.5 Balkong, terrasse, platting



Viser terrasse med adkomst fra stue og terreng.

Type

Terrasse

Terrasse fundamentert på lettklinkerblokker. Adkomst fra stue og terreng. Bjelkelag, gulv og rekkverk oppført i trevirke. Delvis overbygget terrasse. Overbygget inngangsparti.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

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

Ja





Viser terrasse.



Rekkverk med råteskader.



Overbygget inngangsparti.

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-3

Fundamenter er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Det registreres skjevheter i søyler og fundament.

Konstruksjonen har råteskader, skjevheter og behov for tiltak.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Høyde og lysåpning i rekkverk er ikke i henhold til forskrift.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

### Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.6 Vinduer og dører



Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.



Det registreres misfarging på innvendige karmner og foringer, trolig pga. kondens.

### Beskrivelse

Terrassedør med glassfelt og løse sprosser, produksjonsår 2009.

Ytterdør i tre med glassfelt, produksjonsår 2008.

Vinduer med 2-lags glass, produksjonsår 2009.

Vinduer i stue med 2-lags glass, produksjonsår 1995.

Ingen vannbrett over vinduer, vannbrettbeslag under vinduer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer og dører er skiftet etter opprinnelig byggeår.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmner, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

### Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Boddør tar i karm/terskel og har behov for justering.

Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Det registreres misfarging på innvendige karmner og foringer, trolig pga. kondens.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskifting av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

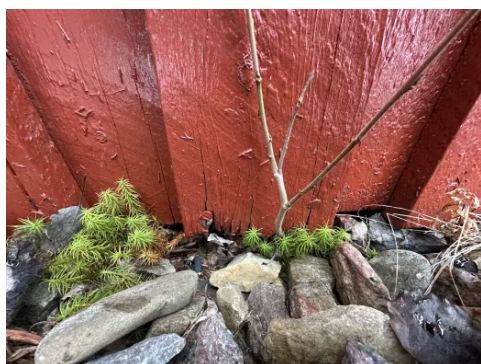
## 6.7 Yttervegger



Det registreres mindre åpning imellom kledning ved terrasse.



Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.



Det registreres stedvis råteskader ved underkant av trekledning mot terreng.

Type fasade	Stående kledning
Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med stående trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
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?	Ja

#### Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Det registreres stedvis råteskader ved underkant av trekledning mot terreng. Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng.

Det registreres mindre åpning imellom kledning ved terrasse.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Supplering med musebørste hvor lusinger/musebånd mangler anbefales.

Utbedring av overnevnte forhold må påregnes.

## 6.8 Renner og nedløp



Deler av taket mangler renner og nedløp.

Type	Metall
Takrenner, nedløp og beslag av metall ved terrasse.	
Flere takflater uten montert takrenner og nedløp.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

### Oppsummering av renner og nedløp

TG-3

Takrenner har punktvis lekkasjer.

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

Deler av taket mangler renner og nedløp. Takvann bør ledes vekk fra ringmur.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av takrenner og nedløpsrør må påregnes.

Drensrør anbefales montert på nedløp slik at overflatevann blir ført bort fra grunnmur.

### Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.9 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak, Pulttak
Sperretak teknet med metallplater. Soverom og bad med flate himlinger. Uten etablert adkomst.	
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.	
Netting montert i overgang vegg og takkonstruksjonen.	

Inspisert fra	På tak
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-3

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det registreres skade/ utglidning av vindski. Dette har skapt åpninger i takkonstruksjonen.

Det registreres vannsamlinger på takoverbygg ved terrasse. Kan settes i sammenheng med dårlig helling på taket.

Det registreres buling og fukt skjolder ved undertak på terrasse.



#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av vindski og åpning i takkonstruksjonen må påregnes.

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skader.

#### Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

## 6.10 Takteking



Det registreres bulker og nedbøy i takplater.

Type teking	Metallplater
Saltak og pulttak takkonstruksjon tekket med metallplater.	
Malte vindskier. Isbord med metallbeslag.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Nei

#### Oppsummering av takteking

TG-2

Det er bulker og nedbøy i takplater. Det registreres malingsavflassing på tekingen.

Mønekam er noe løs enkelte plasser og det registreres noen løse skruer.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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. Jevnlig kontroll av tekingen anbefales. Kostnader for ny teking er ikke medtatt.



Det er bulker og nedbøy i takplater.



Det registreres enkelte glipper mellom plater.

## 6.11 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? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Ja

### Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

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

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Det er ikke etablert noen takstige.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
1. Etasje med stubbloftskonstruksjon. Olav Kristiansen opplyser om at deler av stubbloftet er forholdsvis nytt. Dette er ikke kontrollert grunnet manglende adkomst til krypkjeller på befaringsdagen.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	
<p>Det registreres stedvis knirk.</p> <p>Det registreres små sprekker mellom gulvlist og gulv.</p> <p>Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.</p> <p>For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Anbefaler ytterligere undersøkelser av krypkjeller.	

## 6.13 Ildsted/Skorstein



Viser vedovn i stue.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis, Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/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?	Ja

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Det mangler ildfast plate under sotluke.

Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran peisen. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.

Skorstein er lavere enn 80 cm over tak.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.



Viser peis i stue.



Viser sotluke bak innredning på kjøkkenet.



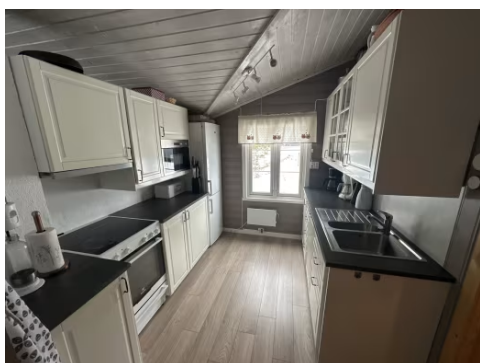


Viser pipehatt med regnskjerm.

## 6.14 Kjøkken



Viser vann og avløpsinstallasjoner under kum



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer

### 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 speil fronter. Laminerte benkeplater. Metall kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Over og underskap. Ett skap som vitrine. Lys i vitrineskap og under overskap. Plater og mur i benkerygg. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integrert liten oppvaskmaskin og Micro. Plass for stekeovn og kjøleskap. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

### Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

### Oppsummering av avtrekk

TG-2

Det er etablert mekanisk vifte over stekeovn men avtrekk er ikke ført ut mot fri.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Avtrekk må føres ut mot fri.



Avtrekk fra vifte er ikke ført ut mot fri.

## 6.15 Lovlighet



Viser brannslukningsapparat på soverom.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

Inntilbygget bod er ikke registrert på byggetegninger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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? Ja

Det foreligger ikke ferdigattest / midlertidig brukstillatelse. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

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



Viser brannvarsler.

## 6.16 Avløpsrør



Viser avløpsrør i rom under terreng.

Type avløpsrør	Plast
Privat avløpsanlegg. Opplyst kum utvendig, ikke synlig pga snø.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

### Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivaretatt på annen måte.

Vannet var avstengt på befaringen, avrenning ikke er kontrollert.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på avløpsledninger.

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anlegget anbefales kontrollert når vannet er på.



Viser vanninntak og hovedstoppekran.



Byter for varmekabel i vannrør.



Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert på bad og frem til sanitærinstallasjoner på baderom.

Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Vanninntak og hovedstoppekran plassert i rom under terreng. Privat vann. Varmekabel på vanninntak.	
Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert på bad og frem til sanitærinstallasjoner på baderom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Opplyst ny ledning fra kum og inn til hytta 2017. Opplyst ny varmekabel i vannrør 2020.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	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

### Oppsummering av vannledninger

TG-1

Vannet var avstengt på befaringsdagen og derfor ikke kontrollert.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



Viser sikringssskap plassert i gang.



Det er hull/innføringer i inntak eller sikringssskap som ikke har nippelinnføringer

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer
Inntak plassert utvendig. 3-fas 230V anlegg. Kapsling under sikringssskap. Sikringssskap plassert i skap. Skrusikringer og automatsikringer. Åpen og skjult installasjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Ja
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

#### Oppsummering av elektrisk

**TG-3**

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

Det er misfarging / termiske skader på komponenter som indikerer varmgang på skrusikringer.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringssskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer og ujordete stikkontakter.

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.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon fremskaffes. Anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.takstmann, alternativt tilsyn av DLE. Hvis en utbedringskostnad er opplyst, så gjelder dette estimatet KUN for gjennomføringen av et tilsyn/en teknisk gjennomgang. Eventuelle utbedringer av selve el.anlegget vil komme i tillegg.

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



Det er misfarging / termiske skader på komponenter som indikerer varmgang på skrusikringer.



## 6.19 Varmtvannsbereder



Viser bereder plassert i skap i gang.

Plassering bereder

I skap i gang.

Fundament

Skap uten understøtte.

Årstall

2001

Størrelse

100 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

Det bør etableres ytterligere understøtte ved skaubunnen pga vekt fra bereder.

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

## 6.20 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ikke ført ut (kommentert på kjøkken).

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.



Viser baderomsinnredning, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.



Viser sluk i dusjsonen.



Det registreres glipper mellom gulv og veggfliser, med fare for skade i membran.

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Himling med trepanel. Downlights i himling. Varmekabler i gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

### Oppsummering av overflater

TG-2

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør på ca. 25mm. Varierende og bratte fall forhold ved gulv. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Det registreres riss / sprekker/ slitasje i flisfuger på vegg og gulv.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei





Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (soverom).

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

Ja

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det registreres feil utførelse av membran/slukmansjett ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under hele klemringen.

Det registreres glipper mellom gulv og veggfliser, med fare for skade i membran.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Anbefaler ytterligere undersøkelser ved glipper mellom gulv og veggfliser.

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, dusjhjørne, veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk vifte og tilluft via spalte under dørblad.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

### Oppsummering av fukt

TG-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (soverom). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon og alder er ukjent.

## 6.22 Øvrig: Innvendige overflater



### Beskrivelse

#### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av tregulv og laminat.

Vegg: Overflater bestående av trepanel.

Tak: Overflater bestående av trepanel.

### Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er påvist laminatgulv med mindre enn 30 cm mellom tverrskjøtene. Dette er avvik fra leggeanvisningen.

Det registreres en god del sprekker og knirk i gulv i entre.

Øvrige rom fremstår i normal stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje iht. alder.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Det er påvist laminatgulv med mindre enn 30 cm mellom tverrskjøtene.



Det registreres en god del sprekker og knirk i gulv i entre.

## 6.23 Øvrig: Utvendig bod



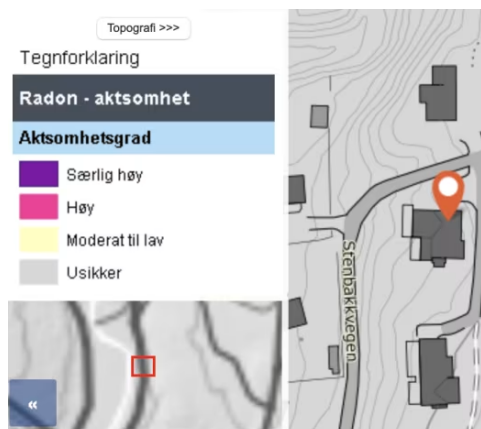
Viser bod innvendig

### Beskrivelse

Utvendig bod med adkomst fra overbygget inngangsparti. Kryp kjeller under uten adkomst. Ukjent fundamentering. Innvendig med tregulv. Åpne bindingsverkvegger uten isolasjon. Sperretak med bordet undertak. Innlagt lys og strøm. Ytterdør i tre. Det registreres noe svikt i gulv. Anbefaler ytterligere undersøkelser av kryp kjeller. Pga mye løsøre og gjenstander var ikke alle flater tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting.

## 6.24 Øvrig: Radon



### Beskrivelse

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med usikker radonaktivitet.

### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

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

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med usikker radonaktivitet.

## 6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant