

Øyungen hyttefelt 315 7380 ÅLEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Hytte

Byggeår: 2015

BRA: 45 m²

BRA-i: 45 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

13

TG-2

7

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/32649>

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

Rom under terreng: Kjellerhull

Oppsummering

-Det registreres fukt ved måling på gulv og det kondenserer på metallveggene. Selger opplyser om fuktsperre under gulvet, og fukten i rommet kan dermed komme av manglende utventilering. Fukt i rom med dårlig ventilering øker risikoen for muggvekst.

TG 2 på grunn av registrert fukt.

Anbefalte tiltak

-Det bør etableres en ventil e.l. i luken, slik at rommet kan ventileres ut og tørke bedre opp.

Vinduer og dører: Vinduer (3 stk) og balkongdør på gavlvegger + innerdører

Oppsummering

-Alle innerdørene tar i karmen.

-Vinduer og balkongdør som er etablert på gavlvegger er værutsatte, og nedbørsvann kan trekke bak oversiden av omramminger. Dette gjelder totalt 3 vinduer og balkongdøren. Selger opplyser at det ikke er blitt registrert noen problemer rundt løsningen.

TG 2 på grunn av nevnte forhold.

Anbefalte tiltak

-Innerdører anbefales justert.

-For å lukke avviket bør det etableres tilfredsstillende løsning på vannbrett over nevnte vinduer og balkongdør. Dette kan for eksempel løses ved å felle de inn i tømmeret, slik at man unngår risiko for at nedbør kan trekke inn bak omramming.

Renner og nedløp

Oppsummering

-Det ble registrert deformasjon i 1 nedløpsrør, som er et symptom på frostspreng.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales, og ved utettheter bør utskiftings for etas. Deler med deformasjon må utover dette skiftes for å lukke avvik. Påviste avvik må sies å være normalt i Fjellregionen, og er erfaringsmessig registrert forholdsvis ofte.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen takstige.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

-Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak avtrekk

-Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i hytta, noe som blant annet forringer inneklimaet. For å lukke avviket må mekanisk avtrekk etableres over kokesonen. Per i dag må vinduer åpnes ved koking/steking.

Ventilasjon

Oppsummering

-Stue/kjøkken mangler ventilering utover åpning av vindu. Det opplyses om risiko for inndriv av snø om ventiler står oppe i dette hytteområdet, og det skal være grunnen til at det ikke er etablert ventiler i stue/kjøkken. Ikke opplyst om problematikk på grunn av manglende ventiler.

TG 2 på grunn av avvik i ventilasjonsløsning ut fra gjeldende forskrifter.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales å se an muligheten for å etablere ventilasjon i stue/kjøkken. Selger opplyser at det er hensiktsmessig å stenge ventilene på vinterstid på grunn av risiko for inndriv av snø. Vær oppmerksom på at endret bruk av hytta kan medføre at det blir behov for bedre ventilering.

Øvrig: Dusjrom/hyttebad

Oppsummering

-Med bakgrunn i rommets manglende våtromsstandard er ikke kontrollpunkt for våtrom beskrevet.
-Det kreves forsiktig bruk av rommet på grunn av manglende tettesjikt, sluk og ellers manglende utstyr som vil være krav i et våtrom med dagens forskrift.
-Det er ikke blitt registrert synlige skader som følge av dusjing i rom uten våtromsstandard.

TG 2 på grunn av manglende våtromsstandard i dusjrom.

Anbefalte tiltak

-Det fordres forsiktig bruk av rommet. For optimal bruk kreves en oppgradering av rommet til en tilfredsstillende våtromsstandard. Sørg for å tørke opp og lufte godt etter hver bruk.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Hytte:

-Rominndeling og fasader stemmer med tegning.

Uthus:

-Utedoen er plassert inne i uthuset på byggetegningen. I dag er denne tilbygd på utsiden.

-Vinduet er større enn på tegningen, og det mangler 1 vindu ut fra tegning.

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

-Det er ikke nok dagslysinnslipp i det minste soverommet. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

-Det er takhøyde under 2,2 meter på loft/hems. Rommet kan ikke markedsføres som rom for varig opphold, men det er lovlig å bruke rommene f. eks. til soving.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.6.2025

Rapportdato
11.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: Statskog SF v/fester Jan Ove Nesvold
Navn: Statskog SF v/fester Mette Nesvold

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

-Bemerkning: Ferdigattest er mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Snorre Kolstad
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Telefon: 48033863
Epost: sk@tft.no



Om bygningssakkyndig:
Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:
-Tilleggsbygg slik som uthus er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: Øyungen hyttefelt 315, 7380 Ålen

Kommunenr: 5026 Gårdsnr: 300 Bruksnr: 1 Festenr: 221
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 2015 - Tatt i bruk. Kilde: matrikkelrapport. Ferdigattest er datert 2025.
Bolitetype: Hytte

Generell beskrivelse av boligen:

Hytte oppført i én etasje med hems over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er av tømmer. Taket har saltaksform og er tekket med torv. Gulv på hems er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass. Det er ikke innlagt vann eller kloakk.

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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hytte	45	45	0	0	41
Uthus	10	0	10	0	0
Totalt m²	55	45	10	0	41

Bygning: Hytte

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	45	45	0	0	41
Hems	0	0	0	0	0
Totalt m²	45	45	0	0	41

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems	8	0	8
Totalt m²	8	0	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	45	45	0	BRA-i: Gang/entré, 2 soverom, dusjrom.	
Totalt m²	45	45	0		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	10	0	10	0	0
Totalt m²	10	0	10	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	10	0	10	BRA-e: Utedo, bod.	
Totalt m²	10	0	10		

Kommentar til arealberegning

-Rom defineres etter bruken på befaringstidspunktet. Det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus.
-Hemsen har ikke målbart pga. takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-0
Terrengtet er med naturtomt og vurderes å ha tilstrekkelig fall ut. Takvann er lagt i rør over bakken og ledet ut fra bygningen.	
TG 0 er satt med bakgrunn i terrengforhold.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Bygningen er oppført over støpt plate på mark.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell, Byggegrunn av løsmasse
Det er byggegrunn til dels av løsmasser og fjell ifølge selger.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.3 Rom under terreng: Kjellerhull



Type rom under terreng	Annet
Det er etablert et lite kjellerhull i entreen, med luke i gulvet. Gulvet er støpt, og vegger er av et metallrør som er satt ned og fylt rundt. Selger opplyser om fuktsperre under gulvet. Rommet er lite og er kun egnet til lagring av kjølevarer.	
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
-Det registreres fukt ved måling på gulv og det kondenserer på metallveggene. Selger opplyser om fuktsperre under gulvet, og fukten i rommet kan dermed komme av manglende utventilering. Fukt i rom med dårlig ventilering øker risikoen for muggvekst.	
TG 2 på grunn av registrert fukt.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det bør etableres en ventil e.l. i luken, slik at rommet kan ventileres ut og tørke bedre opp.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Det er etablert en terrasseplatting. Plattingen er oppført i impregnert trevirke over fundament av lettklinkerblokk og søyleblokk, samt ned på bakkenivå. Rekkverk er av behandlet tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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	
-Ikke registrert unormale forhold.	

TG-1

6.5 Vinduer og dører: Vinduer og hovedytterdør generelt

Beskrivelse	
-Malte vinduer med 2-lags glass. -Malt ytterdør med 3-lags glass.	
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?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
-Det registreres ingen unormale forhold generelt på vinduer og ytterdør som er plassert godt innunder takutstikk. Se neste kapittel for nærmere beskrivelser.	

TG-1

6.6 Vinduer og dører: Vinduer (3 stk) og balkongdør på gavlvegger + innerdører



Beskrivelse

- Malte vinduer med 2-lags glass. Gjelder vinduer på gavlvegger i 1. etasje (totalt 3 stk inkl. hems), samt balkongdøren.
- Malt balkongdør med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, 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

-Alle innerdørene tar i karmmer.

-Vinduer og balkongdør som er etablert på gavlvegger er værutsatte, og nedbørsvann kan trekke bak oversiden av omramminger. Dette gjelder totalt 3 vinduer og balkongdøren. Selger opplyser at det ikke er blitt registrert noen problemer rundt løsningen.

TG 2 på grunn av nevnte forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Innerdører anbefales justert.

-For å lukke avviket bør det etableres tilfredsstillende løsning på vannbrett over nevnte vinduer og balkongdør. Dette kan for eksempel løses ved å felle de inn i tømmeret, slik at man unngår risiko for at nedbør kan trekke inn bak omramming.

6.7 Yttervegger

Type fasade

Tømmer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

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

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-1

-Det blir registrert noen mindre skjolder i synlig tømmer innvendig. Påviste forhold er ikke omfattende, og er ikke unormalt å se ved denne konstruksjonsmetoden.

-Utvendig er det noe kvaeutslag på tømmeret, men dette er kun kosmetisk. Kan fjernes om ønskelig.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging): Åpen himling

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Hytta har åpne skråhimlinger. Konstruksjonen er av sperretak over takåser av rundtømmer.	
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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
-Det registreres ingen unormale forhold.	
TG-1	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner og nedløp er av lakkert metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
-Det ble registrert deformasjon i 1 nedløpsrør, som er et symptom på frostspreng.	
TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales, og ved utettheter bør utskiftinger foretas. Deler med deformasjon må utover dette skiftes for å lukke avvik. Påviste avvik må sies å være normalt i Fjellregionen, og er erfaringsmessig registrert forholdsvis ofte.	
TG-2	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen er av et sperretak over takåser av rundtømmer. Det er lufting ved gesims/raft utvendig.	

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.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Torv
Taktekking er av torv over papp og torvplast.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
-Det er blitt litt korrosjon på toppen av pipehatten. I dag er det ikke omfattende, men det anbefales å vurdere noe vedlikehold, slik at det ikke utvikler seg og blir skader.	

6.12 Utstyr på tak

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

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Oppforet tregulv på betongdekke
Det er støpt plate på mark med oppforet tilfarergulv. Gulv på hems er av trebjelkelag. Det ble målt med laser i stue/kjøkken, gang/entré og på hems 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.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Hytta har stålpipes.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er vedovn i stue.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
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-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.15 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 med laminat og har nedfelt oppvaskkum i stål. Det er ikke innlagt vann, kun enkelt avløpsrør av plast ført ut til terreng.

-Det registreres ingen unormale forhold.

Avtrekk

Type avtrekk

Naturlig

Det er ingen avtrekk over kokesonen. Kun åpning av vinduer som ventilering.

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

-Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak avtrekk

-Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i hytta, noe som blant annet forringer inneklimaet. For å lukke avviket må mekanisk avtrekk etableres over kokesonen. Per i dag må vinduer åpnes ved koking/steking.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Hytte:

-Rominndeling og fasader stemmer med tegning.

Uthus:

-Utedoen er plassert inne i uthuset på byggetegningen. I dag er denne tilbygd på utsiden.

-Vinduet er større enn på tegningen, og det mangler 1 vindu ut fra tegning.

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

-Det er gitt ferdigattest for fritidsboligen. Datert 17-06-2025.

-Det er ingen ferdigattest på uthuset. Bygget er byggemeldt.

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

Ja

-Det er ikke nok dagslysinnslipp i det minste soverommet. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

-Det er takhøyde under 2,2 meter på loft/hems. Rommet kan ikke markedsføres som rom for varig opphold, men det er lovlig å bruke rommene f. eks. til soving.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

-Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukningsapparat (innkjøpt nytt etter befaring).

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

Nei

6.17 Trapp: Hemstrapp/stige

Beskrivelse	
-Det er etablert en stige med åpne trinn opp til hemsen.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
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-1
-Det stilles ikke spesifikke krav til trapper som fører til arealer uten måleverdig areal. -Det anbefales å etablere håndtak på trappen for sikrere bruk. -Åpninger i trinn er mer enn 10 cm, men det vil være normalt på slik type trapp. TG 1 settes med bakgrunn i at det ikke er registrert unormale forhold på hemstrapp som føres til areal som ikke er måleverdig.	

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i dusjrommet. Det er åpent elektrisk anlegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Strømmen ble lagt inn i 2021/2022. Arbeidene ble utført av J. Tronsaune El-Installasjon AS. Samsvarserklæring finnes via QR-kode i sikringsskapet, og er datert 04-01-2022.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei

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

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

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

Oppsummering av elektrisk

TG-1

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

TG 1 med bakgrunn i fremlagt dokumentasjon.

6.19 Ventilasjon

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

-Stue/kjøkken mangler ventilering utover åpning av vindu. Det opplyses om risiko for inndriv av snø om ventiler står oppe i dette hytteområdet, og det skal være grunnen til at det ikke er etablert ventiler i stue/kjøkken. Ikke opplyst om problematikk på grunn av manglende ventiler.

TG 2 på grunn av avvik i ventilasjonsløsning ut fra gjeldende forskrifter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det anbefales å se an muligheten for å etablere ventilasjon i stue/kjøkken. Selger opplyser at det er hensiktsmessig å stenge ventilene på vinterstid på grunn av risiko for inndriv av snø. Vær oppmerksom på at endret bruk av hytta kan medføre at det blir behov for bedre ventilering.

6.20 Øvrig: Vvs

Beskrivelse

Det er ikke innlagt vann eller kloakk. Hytta har et enkelt opplegg med avløpsrør av plast ført ut til terreng for vaskevann/bruksvann inne i hytta.

Oppsummering av øvrig

TG-1

-Det registreres ingen unormale forhold.

6.21 Øvrig: Dusjrom/hyttebad

Beskrivelse

Dusjrom/hyttebad uten tettesjikt eller sluk. Det er laminat på gulv og tømmer på vegger. Det er panel i himling. Av utstyr er det dusjkabinett med batteripumpe og servant i innredning. Rommet har naturlig avtrekk med spalteventil i vindu, men ingen tilluft. Bruksvann fra dusj og servant ledes til terreng i rør av plast. Vann til dusjing pumpes fra kanner eller tank.

Oppsummering av øvrig

TG-2

- Med bakgrunn i rommets manglende våtromsstandard er ikke kontrollpunkt for våtrom beskrevet.
- Det kreves forsiktig bruk av rommet på grunn av manglende tettesjikt, sluk og ellers manglende utstyr som vil være krav i et våtrom med dagens forskrift.
- Det er ikke blitt registrert synlige skader som følge av dusjing i rom uten våtromsstandard.

TG 2 på grunn av manglende våtromsstandard i dusjrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det fordres forsiktig bruk av rommet. For optimal bruk kreves en oppgradering av rommet til en tilfredsstillende våtromsstandard. Sørg for å tørke opp og lufte godt etter hver bruk.

6.22 Øvrig: Uthus



Beskrivelse

Uthus oppført i én etasje over åpen fundamentering med pilarer av søyleblokk. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og pulttaksform, og er dekket med torv og papp. Gulvet er av trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

-Det bemerkes noen skjolder på vegg i utedoen, men ikke av skadelig art. Bygget er ikke videre tilstandsvurdert.

6.23 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant