

# Johan Falkbergets vei 2122 7372 GLÅMOS

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1900

BRA: 34 m<sup>2</sup>

BRA-i: 34 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/21254>

### 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

### Loft (konstruksjonsoppbygging)

#### Oppsummering

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det ble stedvis registrert fuktmerker på innvendig tak (himling). Det ble foretatt fuktmålinger i disse områdene og undersøkelsen viste målinger over faregrensen for utvikling av sopp/råteskader. Skjulte skader er påregnelig. Dette kan ikke avdekkes uten åpninger, noe som anbefales og tiltak vurderes deretter.

TG-3 er satt pga. fuktmerker og målt fukt.

#### Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales. For videre omtale og kostnadsberegning, se pkt. Taktekking.

**Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad**

### Renner og nedløp

#### Oppsummering

Det er kun etablert renner og nedløp på deler av boligen.

Renner og nedløp har synlige skader og det mangler tilkobling fra renner til nedløp på fremside.

TG-3 er satt pga. registrerte forhold og delvis manglende renner og nedløp.

#### Anbefalte tiltak

Utskifting og etablering av renner og nedløp må påregnes, men bør sees i sammenheng med utskifting av taktekking.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

### Taktekking

#### Oppsummering

Som nevnt i pkt. Loft ble det registrert fuktmerker i innvendig tak og det ble målt fukt i disse områdene.

Forventet brukstid antas å ha passert.

TG-3 er satt pga. målt og registrert fukt ved innvendig inspeksjon.

#### Anbefalte tiltak

Oppgradering må planlegges og påregnes. Skjulte følgeskader er påregnelig.

Kostnadsberegningen er kun et grovt anslag. For å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende entreprenør.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

### Etasjeskille og gulv på grunn

#### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Totalt avvik ble målt til ca. 4,5 cm.

TG-3 er satt pga. totalt avvik over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.

#### Anbefalte tiltak

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. For videre omtale, se pkt. Kryp Kjeller.

Kostnadsberegningen er kun for ytterligere undersøkelser/ kartlegging av tiltak.

## Bygningsdeler med TG2

### Drenering

#### Oppsummering

Boligen ligger i et skrående terreng og er derfor utsatt for tilsig av overflatevann. På grunn av skrående terreng og at det trolig ikke er etablert drenering/ annen fuktsikring er det påregnelig med fukt inn under bygningen. Pga. beskaffenhet/ vanskelig adkomst er dette ikke kontrollert under hele hytta.

TG-2 er satt pga. alder og begrenset kontroll i krypkjeller.

#### Anbefalte tiltak

For videre omtale, se pkt. krypkjeller.

### Grunnmur og fundament

#### Oppsummering

Det er stedvis utglidninger av gråsteinsmur.

TG-2 er satt pga. alder og stedvis utglidninger.

#### Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales, for videre omtale se pkt. krypkjeller og etasjeskille.

### Krypkjeller

#### Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset grunnet smal adkomst og lagrede gjenstander. Det er også kun adkomst til deler av krypkjelleren. Kontrollen ble foretatt i området rundt åpning. Det ble ikke registrert tegn til skader eller vesentlige avvik fra kontrollpunkt. Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er en særlig fuktutsatt konstruksjon/ risikokonstruksjon hvor det er små marginer før skader kan oppstå. Spesielt da bygningen ligger i skrående terreng. Se pkt. Drenering.

TG-2 er satt pga. risikokonstruksjon og begrenset kontroll.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere adkomst til hele krypkjelleren og ytterligere undersøkelser anbefales når dette er gjort, for å stadfeste faktisk tilstand på bygningsdelen.

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

TG-2 er satt pga. vær og aldringsslitasje.

#### Anbefalte tiltak

Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftninger er påregnelig.

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Vinduer har nådd over halvparten av forventet brukstid (isolerglass). Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Det ble stedvis registrert malingsavflass.

TG-2 er satt pga. alder/ aldringsslitasje.

#### Anbefalte tiltak

Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftninger er påregnelig i tiden som kommer.

## Yttervegger

### Oppsummering

Det er foretatt stikkprøvekontroller av lufting og musetetting bak kledning, der dette er foretatt ble det registrert manglende musetetting.

TG-2 er satt pga. manglende musetetting bak kledning, vær og aldringsslitasje.

### Anbefalte tiltak

Etablering av musetetting bak kledning anbefales. Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftninger er påregnelig i tiden som kommer.

---

## Utstyr på tak

### Oppsummering

TG-2 er satt pga. manglende stige for adkomst til feier.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere stige iht. krav.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

TG-2 er satt pga. stedvis riss/ sprekker i skorstein og for kort avstand fra ildsted til brennbart materiale

### 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 pga. for kort avstand til brennbart materiale må påregnes.

---

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Det er etablert en enkel kjøkkeninnredning uten komfyr/ avtrekk. Det er etablert en frittstående vask/servant uten permanent innlagt vann.

TG-2 er satt pga. beskaffenhet.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

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 en registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anlegget er et eldre anlegg med skrusikringer i kott. Det er ikke fremlagt dokumentasjon og historikk er ukjent.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

---

## Bygningsdeler med TG-IU

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Røykvarsler er eldre enn 10 år.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
8.8.2024

Rapportdato  
13.8.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Olav Haagensen

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Kjartan Korshavn      Telefon: 416 05 438  
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS      Epost: kk@tft.no  
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



#### Egne premisser:

Det skal settes et anslag 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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er basert på gjennomsnittlig levetid for den enkelte bygningsdel. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgrad 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

### Informasjon om boligen

Adresse: Johan Falkbergets vei 2122, 7372 Glåmos

Kommunenr: 5025      Gårdsnr: 2      Bruksnr: 11      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1900 - Byggeår er ukjent. 1900 er satt da det ikke foreligger dokumentasjon fra når fritidsboligen ble oppført.

Boligtype: Fritidsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig er oppført i én etasje over krypkjeller. Grunnmur er oppført i gråstein og betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og tømmer, og er utvendig delvis kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass og 2-lags glass.

## 5. Arealinformasjon



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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	34	34	0	0	4
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	52	34	18
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>52</b>	<b>34</b>	<b>18</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	34	34	0	Gang, stue, kjøkken og soverom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>34</b>	<b>34</b>	<b>0</b>		

## Kommentar til arealberegning

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Deler av fritidsboligen er ikke målbar pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Med tanke på alder og byggemetode er det lite trolig at det er etablert noen form for drenering.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ikke kontrollerbart
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-2</b>
Boligen ligger i et skrående terreng og er derfor utsatt for tilsig av overflatevann. På grunn av skrående terreng og at det trolig ikke er etablert drenering/ annen fuktsikring er det påregnelig med fukt inn under bygningen. Pga. beskaffenhet/ vanskelig adkomst er dette ikke kontrollert under hele hytta. TG-2 er satt pga. alder og begrenset kontroll i krypkjeller.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
For videre omtale, se pkt. krypkjeller.	

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Ringmur med krypkjeller og blindrom. Grunnmur oppført med gråsteinsmur og betongstein. Ukjent historikk og årstall.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-2</b>
Det er stedvis utglidninger av gråsteinsmur. TG-2 er satt pga. alder og stedvis utglidninger.	

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser anbefales, for videre omtale se pkt. krypkjeller og etasjeskille.

## 6.3 Krypkjeller

Beskrivelse	
Det er kun adkomst til deler av krypkjelleren.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
16,9 vektprosent.	
<b>Oppsummering av krypkjeller</b>	<b>TG-2</b>
Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset grunnet smal adkomst og lagrede gjenstander. Det er også kun adkomst til deler av krypkjelleren. Kontrollen ble foretatt i området rundt åpning. Det ble ikke registrert tegn til skader eller vesentlige avvik fra kontrollpunkt. Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er en særlig fuktutsatt konstruksjon/ risikokonstruksjon hvor det er små marginer før skader kan oppstå. Spesielt da bygningen ligger i skrående terreng. Se pkt. Drenering. TG-2 er satt pga. risikokonstruksjon og begrenset kontroll.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å etablere adkomst til hele krypkjelleren og ytterligere undersøkelser anbefales når dette er gjort, for å stadfeste faktisk tilstand på bygningsdelen.	

## 6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ukjent historikk og omfang, men bærer preg av alder.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
TG-2 er satt pga. vær og aldringsslitasje.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftninger er påregnelig.	

## 6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i en kombinasjon med koblet glass og 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte vinduer fra 1995 i følge datostempling i glass. Ukjent historikk og omfang på vinduer forøvrig.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Vinduer har nådd over halvparten av forventet brukstid (isolerglass). Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Det ble stedvis registrert malingsavlass. TG-2 er satt pga. alder/ aldringsslitasje.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftninger er påregnelig i tiden som kommer.	

## 6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Stående kledning på deler av boligen og tømmervegger forøvrig.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent historikk og omfang.	

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
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det er foretatt stikkprøvekontroller av lufting og musetetting bak kledning, der dette er foretatt ble det registrert manglende musetetting.</p> <p>TG-2 er satt pga. manglende musetetting bak kledning, vær og aldringsslitasje.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Etablering av musetetting bak kledning anbefales. Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftninger er påregnelig i tiden som kommer.</p>	

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
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?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-3</b>
<p>Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det ble stedvis registrert fuktmerker på innvendig tak (himling). Det ble foretatt fuktmålinger i disse områdene og undersøkelsen viste målinger over faregrensen for utvikling av sopp/ råteskader. Skjulte skader er påregnelig. Dette kan ikke avdekkes uten åpninger, noe som anbefales og tiltak vurderes deretter.</p> <p>TG-3 er satt pga. fuktmerker og målt fukt.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Ytterligere undersøkelser anbefales. For videre omtale og kostnadsberegning, se pkt. Taktekking.</p>	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>Ingen umiddelbar kostnad</b>

## 6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent historikk og omfang.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-3</b>
Det er kun etablert renner og nedløp på deler av boligen. Renner og nedløp har synlige skader og det mangler tilkobling fra renner til nedløp på fremside. TG-3 er satt pga. registrerte forhold og delvis manglende renner og nedløp.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utskifting og etablering av renner og nedløp må påregnes, men bør sees i sammenheng med utskifting av taktekking.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak med tilbygd skråtak.	
Inspisert fra	Fra bakken
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
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>
Ingen synlige avvik ble registrert, men det anbefales en ytterligere vurdering anbefales etter ytterligere kontroll som nevnt i pkt. Loft.	

## 6.10 Taktekking

Type tekking	Papp, Pappshingel
Taktekking i en kombinasjon med pappshingel og papp.	
Inspisert fra	Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent historikk og omfang.	
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?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-3</b>
Som nevnt i pkt. Loft ble det registrert fuktmerker i innvendig tak og det ble målt fukt i disse områdene. Forventet brukstid antas å ha passert. TG-3 er satt pga. målt og registrert fukt ved innvendig inspeksjon.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Oppgradering må planlegges og påregnes. Skjulte følgeskader er påregnelig. Kostnadsberegningen er kun et grovt anslag. For å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende entreprenør.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## 6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-2</b>
TG-2 er satt pga. manglende stige for adkomst til feier.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å etablere stige iht. krav.	

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-3</b>
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Totalt avvik ble målt til ca. 4,5 cm. TG-3 er satt pga. totalt avvik over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.	

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. For videre omtale, se pkt. Kryp kjeller.  
Kostnadsberegningen er kun for ytterligere undersøkelser/ kartlegging av tiltak.

**Utbedringskostnader****Under 10 000**

## 6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere 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 bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-2</b>
TG-2 er satt pga. stedvis riss/ sprekker i skorstein og for kort avstand fra ildsted til brennbart materiale	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
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 pga. for kort avstand til brennbart materiale må påregnes.	

## 6.14 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-2</b>
Det er etablert en enkel kjøkkeninnredning uten komfyr/ avtrekk. Det er etablert en frittstående vask/ servant uten permanent innlagt vann. TG-2 er satt pga. beskaffenhet.	



## Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-IU</b>
TG-IU er satt da det ikke er etablert komfyr eller avtrekk.	

## 6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger og er derfor ikke kontrollert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Røykvarsler er eldre enn 10 år.	

## 6.16 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent historikk og omfang.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
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?

Ikke besvart

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

Ikke besvart

#### Oppsummering av elektrisk

TG-2

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 en 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.

Anlegget er et eldre anlegg med skrusikringer i kott. Det er ikke fremlagt dokumentasjon og historikk er ukjent.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

## 6.17 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk.

## 6.18 Øvrig: Vann/ avløp

Beskrivelse

Fritidsboligen har ikke godkjent innlagt vann eller avløp. Det er kun etablert enkel utslagsvask på kjøkken og bod.

Skal det etableres permanent vann og avløp må dette avklares med kommunen.

## 6.19 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.21 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.22 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.24 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.25 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant