

# Fulufjellet hytteområde 86 2425 Ljørdalen

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2020

BRA: 78 m<sup>2</sup>

BRA-i: 75 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

19

TG-2

4

TG-3

0

TG-IU

2

# 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/20535>

### 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 TG2

### Yttervegger

#### Oppsummering

Det registreres dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Det er boret mindre hull for lufting av kledningen. Konstruksjonen må observeres over tid slik at metoden for lufting er tilstrekkelig.

Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Det registreres manglende behandling ved endeveden. Hvis endeveden får stå ubeskyttet, trekker treverket til seg fuktighet, selv om de er behandlet på yttersiden. Det anbefales at endeveden mettes med maling eller beis.

Det registreres stedvis mindre tørkesprekker i trekledning.

Det er ikke registrert bruk av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Hull som er boret for etablering av lufting er store nok til at mus kan komme inn. En mus kan trenge inn ved åpninger på 6-7 mm. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Selger opplyser at hullene som er boret i utlektingen blir påført musetting denne uke. Selger opplyser at endeved blir mettet med oljebeis denne uke.

### Utstyr på tak

#### Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Inngangspartiet er overbygget.

Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må det være montert snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. Ifølge byggetegninger er takvinkelen 33 grader.

Utbygger opplyser at snøfangere blir montert over inngangspartiet. Dette forventes utført etter ferieavviklingen, uansett i god tid før snøfall.

### Avløpsrør

#### Oppsummering

Det er ikke påvist at lufting av avløpsanlegget er ført over tak. Lufting av avløpsanlegget med durguventil. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

## Våtrom

### Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 30 mm. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Enkelte flate partier ved gulv.

Vindu er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

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

### Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

## Bygningsdeler med TG-IU

## 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.

## Våtrom

### Oppsummering av fukt

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Kjøkkeninnredning montert på delevegg mot våtsone.

Ingen tegn til fuktproblematikk ved badetrommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

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

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

Takhøyden måles til ca 2,11 ved stue/sovealkove i 2.etasje. Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen.

For å oppfylle lovkravene skal redningsåpningen ha en fri høyde og bredde på minimum 1,5 meter til sammen. I tillegg er det krav om at fri høyden skal være minimum 0,6m og fri bredden minimum 0,5m for at det er mulig for en fullvoksen person at komme ut av vinduet. Vinduet kan dessuten som maksimum plasseres 1.2 meter over gulvet og være innadslående. Vinduer tilfredsstiller ikke krav til rømning etter overnevnte krav.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**9.7.2024**

Rapportdato  
**18.7.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: **Arnt Roger Høyby**  
Navn: **Helen Helseth**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**  
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Vegard Syversrud** Telefon: **41544653**  
Firma: **Syversrud Takst AS** Epost: **Vegard@syversrudtakst.no**  
Adresse: **Forstmester mejdells veg 32A,  
2407 Elverum**



#### 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.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Fulufjellet hytteområde 86, 2425 Ljørdalen**

Kommunenr: **3421** Gårdsnr: **9** Bruksnr: **774** Festenr:  
Seksjonsnr: **Andelsnr:** Leilighetsnr:

Byggeår: **2020 - Opplyst oppført 2020/2021**  
Boligtype: **Fritidsbolig**

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE

Byggegroppen er antatt oppkultet med tilkjørte steinmasser. Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Støpt plate på mark og grunnmur med ringmuselementer. Antatt isolert under betonggulv og utførelse med fuktspørre mot grunnen. Etasjeskille er et trebjelkelag. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med mineralull og utvendig kledd med stående trepanel. Saltakkonstruksjon i tre teknet med pappshingel. Ildsted er tilknyttet stålpip. Helbeslått pipetopp. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. På denne type boliger er det normalt at det ikke er etablert drenering. Takvann føres ut på terreng.

Konstruksjon isolert med mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

##### TOMT

Selveier tomt på ca 1 502,6 m2. Tomtestørrelsen må verifiseres. Delvis skrånet tomt med flate partier. Gruset innkjøring og oppstillingsplass. Hytteeiendommen ligger ved Fulufjellet nasjonalpark i Ljørdalen i Trysil kommune. Nyetablert hyttefelt i lavfjellområde. Solrikk beliggenhet med fin utsikt, hytte med veranda orientert mot vest. Eiendommen er tilknyttet vannforsyning. Eiendommen er tilknyttet privat avløp.

##### PARKERING

Parkering på oppstillingsplass.

##### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av fliser og laminat.

Vegg: Overflater bestående av panel.

Tak: Overflater bestående av panel.

#### OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Varmekabler i badromsgulv og i entré. Varme i gulv i stue/kjøkken.

#### RADON

Det er ikke foretatt radonmålinger. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktivitet i flg. radonkart. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

#### 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 slukkeutstyr 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. Betrachtingene 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 utskiftning 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.
- Varmtvannbøder: 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	66	63	3	0	23
2. etasje	12	12	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>78</b>	<b>75</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>23</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	34	12	22
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>34</b>	<b>12</b>	<b>22</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	66	63	3	Entre/gang, 2 soverom, omklingsrom, stue/kjøkken/spisestue og bad/vaskerom.	Utvendig bod
2. etasje	12	12	0	Tv-stue/sovealkove.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>78</b>	<b>75</b>	<b>3</b>		



## Kommentar til arealberegning

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.

Deler av arealet i 2.etasje er ikke målbart 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

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

#### Oppsummering av drenering

TG-IU

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.

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur

Plate på mark

Boligen er oppført med prefabrikkerte ringmurselementer og støpt plate på mark.

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Nei

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygning og på bakgrunn av det vurderes grunnforholdene å være stabile.

Visuell undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader på utsiden av plate på mark.

### 6.3 Balkong, terrasse, platting



Viser plating ved inngangsparti.



Viser delvis overbygget terrasse vendt mot sør/vest.

Type	Terrasse
Adkomst til delvis overbygget terrasse fra stue. Fundamentert på støpte fundamenter. Impregnerte gulvkonstruksjoner. Areal på ca. 20 m2 ved stue.	
Platting ved inngang. Ukjent fundamentering. Utført med terrassebord. Areal på ca. 3m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

TG-1

## 6.4 Vinduer og dører

### Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2020.

Malt ytterdør med glassfelt, produksjonsår 2020.

Malt ytterdør med adkomst til teknisk rom.

Terrassedør med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2020.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, 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
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	
Det registreres et avvik ved en omramming hvor økt avstand til vannbrett anbefales mot øst.	

## 6.5 Yttervegger



Type fasade	Stående kledning
Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med mineralull og utvendig kledd med stående trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Opplyst overflatebehandlet. Etablert lufting.	
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?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Det er etablert lufting av kledning via hull i etterkant. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Det registreres dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inn driv av nedbør og kondensering. Det er boret mindre hull for lufting av kledningen. Konstruksjonen må observeres over tid slik at metoden for lufting er tilstrekkelig.

Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng. Det registreres manglende behandling ved endeveden. Hvis endeveden får stå ubeskyttet, trekker treverket til seg fuktighet, selv om de er behandlet på yttersiden. Det anbefales at endeveden mettes med maling eller beis.

Det registreres stedvis mindre tørkesprekker i trekledning.

Det er ikke registrert bruk av musetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Hull som er boret for etablering av lufting er store nok til at mus kan komme inn. En mus kan trenge inn ved åpninger på 6-7 mm. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Selger opplyser at hullene som er boret i utlektingen blir påført musetting denne uke. Selger opplyser at endeved blir mettet med oljebeis denne uke.

## 6.6 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner, nedløp og beslag av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

### Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

Det anbefales at det etableres drenerør ved utkast slik at takvann føres bort fra grunnmur.

## 6.7 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltakkonstruksjon med tretaksperrer, fritt opplagt over yttervegger, delevegger og limtrekonstruksjoner. Lukket konstruksjon.	
Overbygget takkonstruksjon over inngang. Understøttet med tresøyle.	
Overbygget takkonstruksjon over veranda. Lukket og kledd takkonstruksjon. Understøttet med tresøyler.	
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

#### Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

Takkonstruksjonen fremstår i normalt god stand, det ble ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller svekkelser.

## 6.8 Taktekking

Type tkking

Pappshingel

Saltak takkonstruksjon tekket med pappshingel.

Inspisert fra

Fra bakken

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

Nei

#### Oppsummering av taktekking

TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

## 6.9 Utstyr på tak



Viser pipebeslag og adkomst for feier.

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?

Nei

#### Oppsummering av utstyr på tak

TG-2

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Inngangspartiet er overbygget.

Har taket ru overflate, som takpapp, shingel eller ru takstein, må det være montert snøfanger hvis takvinkelen er 27 grader eller mer. Ifølge byggetegninger er takvinkelen 33 grader.

Utbygger opplyser at snøfanger blir montert over inngangspartiet. Dette forventes utført etter ferieavviklingen, uansett i god tid før snøfall.

## 6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

## 6.11 Ildsted/Skorstein



Viser ildsted montert i stue.

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Rentbrennende peisovn i stue. Tilluft via veggventil i yttervegg. Gnistsikring utført med metallplate under ildsted.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-1</b>
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	
Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.	

## 6.12 Kjøkken



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 slette fronter. Heltre benkeplater. Over og underskap. Rustfri kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil etablert (krav fra 2010). Integrert kjø- og frysenskap, oppvaskmaskin, stekovn og platetopp. Kornfyrvakt etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte. Mindre justeringsbehov ved enkelte fronter.

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

## Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Kjøkkenventilator med mekanisk vifte.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

### Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.



Viser vann og avløpsinstallasjoner under kum.

## 6.13 Lovlighet



Viser brannvarsling i 2.etasje

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

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres.

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

Godkjente byggetegninger er ikke fremlagt. 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 ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert.





Viser brannslukningsapparat i bod.

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

Ja

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

Takhøyden måles til ca 2,11 ved stue/sovealkove i 2.etasje. Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen.

For å oppfylle lovkravene skal redningsåpningen ha en fri høyde og bredde på minimum 1,5 meter til sammen. I tillegg er det krav om at fri høyden skal være minimum 0,6m og fri bredden minimum 0,5m for at det er mulig for en fullvoksen person at komme ut av vinduet. Vinduet kan dessuten som maksimum plasseres 1.2 meter over gulvet og være innadslående. Vinduer tilfredsstiller ikke krav til rømning etter overnevnte krav.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

## 6.14 Trapp



Viser trapp mellom 1 og 2.etasje.

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp. Utført med rekkverk og håndløper.

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?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

**Oppsummering av trapp**

**TG-1**

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

## 6.15 Avløpsrør



Viser bryter for varmekabler på vanninntak og bryter for kloaktank plassert i bod.



Viser durgoventil i utvendig bod.

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

#### Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er ikke påvist at lufting av avløpsanlegget er ført over tak. Lufting av avløpsanlegget med durgoventil. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

## 6.16 Vannledninger



Viser utekran mot øst.



Viser vanninntak, trykkmåler og hovedstoppekran plassert i bod.

Type anlegg

Kobber, Rør i rør system

Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert i utvendig bod og frem til sanitærinstallasjoner på badetrom og kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

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?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

#### Oppsummering av vannledninger

TG-1

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

Hovedstoppekran anbefales merket for god oversikt. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert i utvendig bod og frem til sanitærinstallasjoner på badetrom og kjøkken.

## 6.17 Elektrisk



Viser inntakskap, easee elbillader og utestikk.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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



Viser innfelt sirkingskap med ekom del.

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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 eiltsyn) 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.

Mutter på skapmuffe er defekt. Det registreres manglende tetning i ekom skap. Anbefaler ytterligere undersøkelser.



Viser kursfortegnelse.

## 6.18 Varmtvannsbereder



Viser teknisk data på bereder.

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Antatt 2020



Viser bereder plassert i bod med utvendig adkomst.

Størrelse	190
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

TG-1

## 6.19 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 ført ut mot fri.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	

TG-1

## 6.20 Våtrom



Viser sluk i dusjsonen.

<b>Overflate</b>	
Beskrivelse av overflate	Flislagt gulv og vegg. Himling med panel. Downlights i himling. Varmekabler i gulv.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei



Viser toalett med innebygget systerne og dusjsone.



Viser baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

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

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 30 mm. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Enkelte flate partier ved gulv.

Vindu er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

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

### Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

### 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? Nei

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

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

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Hele klemringen er ikke synlig for inspeksjon pga flislim. Synlig slukmansjett under klemring.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldriingsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Bad/vaskerom med servant, baderomsinnredning, glassdører, vegghengt toalett, vegghengt dusj, opplegg for vaskemaskin og øttgreps blandebatteri

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-IU</b>
<p>TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.</p> <p>Kjøkkeninnredning montert på delevegg mot våtsone.</p> <p>Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.</p>	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

## 6.21 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse
<p>EKSEMPLER PÅ OVERFLATER</p> <p>Gulv: Overflater bestående av fliser og laminat.</p> <p>Vegg: Overflater bestående av panel.</p> <p>Tak: Overflater bestående av panel</p>



Det registreres sår og hakk på vegger ved trappeoppgang. Stedvis mindre glipper i skjøter ved gulv. Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Pga mye løsøre og gjenstander i bod med utvendig adkomst var ikke alle flater tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## 6.22 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.24 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.25 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant