

# Renåfjellveien 442 2485 RENDALEN

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2017

BRA: 70 m<sup>2</sup>

BRA-i: 70 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

11

TG-2

8

TG-3

0

TG-IU

6

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

## TG-1

### **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

## TG-2

### **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

## TG-3

### **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27448>

### 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

### Grunnmur og fundament

#### Oppsummering

Det registreres stedvis sprekker og avskalling i grunnmursplater.

#### Anbefalte tiltak

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

Utbedring av grunnmursplater med skader må påregnes.

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Dør til bad med justeringsbehov.

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

#### Anbefalte tiltak

Utbedring av overnevnte forhold må påregnes.

### Etasjeskille og gulv på grunn

#### Oppsummering

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

Med bruk av nivelleringslaser i stue ble det registrert totalt avvik på 18 mm.

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

#### Anbefalte tiltak

Ikke behov for tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

### Avløpsrør

#### Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

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

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

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler ytterligere undersøkelser av avløpsanlegget.



## Våtrom

### Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør. Gulvet fremstår flatt. Fallforhold under dusjkabinett er ikke kontrollert. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Vindu er plassert i våtsone. Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut.

Vegger er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstiller krav til våtrom.

### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere hele klemring eller slukmansjett under klemmingen.

Det er påvist feil utførelse av rørgjennomføringer i gulv.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

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

### Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

## Øvrig: Innvendige overflater

### Oppsummering

Det registreres slitasje på tregulv. Overflatebehandling må påregnes.

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

## Bygningsdeler med TG-IU

## Drenering

### Oppsummering

Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.

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.

### Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av terrengforhold anbefales når forholdene gjør det mulig.

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

---

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Terrasse mot sør med adkomst fra stue og terreng.

Bjelkelag, gulv og rekkverk oppført i impregnert trevirke. Jacuzzi på terrassen.

Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Saltak takkonstruksjon. Ikke inspisert pga. snø.

### Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Saltak takkonstruksjon i tre tekket med torv. Ikke inspisert pga. snø.

### Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

---

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

### Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

---

## Våtrom

### Oppsummering av fukt

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

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
13.2.2025

Rapportdato  
17.3.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Joachim Olsen

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningssakkyndig

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

Telefon: 41544653  
Epost: Vegard@syversrudtakst.no



#### Om bygningssakkyndig:

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

#### Egne premisser:

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

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Renåfjellveien 442, 2485 Rendalen

Kommunenr: 3424      Gårdsnr: 10      Bruksnr: 480      Festenr:

Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 2017

Boligtype: Fritidsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE

Antatt oppført med støpte ringmurselementer og støpt plate på mark. Yttervegger med tømmer. Hems ikke besiktiget pga manglende adkomst. Saltak takkonstruksjon i tre tekket med torv. Overbygget inngangsparti understøttet med tresøyler. Nedløpsrør av metall. Ildsted i stue tilknyttet stålpipe. Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

##### TOMT

Selveier tomt på ca 2 168 m<sup>2</sup>. Tomtestørrelsen må verifiseres. Tomten var snødekt på befaringen og er ikke nærmere vurdert. Opplyst adkomst via privat vei. Opplyst fritidsboligen er tilknyttet privat vann og offentlig avløpsnett. Opplyst vann og vei driftes av Renåfjellet AS.

##### PARKERING

Parkering på oppstillingsplass.

##### OPPVARMING

Peisovn etablert i stue 1. etasje. Elektrisk gulvvarme på bad og i gang. Panelovner på soverom og i stue.

##### SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

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

at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

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

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

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

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

|                            |              |  |
|----------------------------|--------------|--|
| <b>Internt bruksareal</b>  | <b>BRA-i</b> | Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.  |
| <b>Eksternt bruksareal</b> | <b>BRA-e</b> | 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. |
| <b>Innglasset balkong</b>  | <b>BRA-b</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.

## Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg                        | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Fritidsbolig                | 70        | 70                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| Anneks                      | 20        | 0                          | 20                          | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>90</b> | <b>70</b>                  | <b>20</b>                   | <b>0</b>                   | <b>0</b>                        |

### Bygning: Fritidsbolig

#### Hovedareal

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje                   | 70        | 70                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>70</b> | <b>70</b>                  | <b>0</b>                    | <b>0</b>                   | <b>0</b>                        |

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

| Etasje                      | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                                      | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|--|-------------------|
| 1. etasje                   | 70        | 67        | 3        | Gang, bad, soverom, kjøkken, stue, soverom og soverom. | Bod               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>70</b> | <b>67</b> | <b>3</b> |  |                   |

### Bygning: Anneks

#### Hovedareal

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje                   | 20        | 0                          | 20                          | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>20</b> | <b>0</b>                   | <b>20</b>                   | <b>0</b>                   | <b>0</b>                        |

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

| Etasje                      | BRA       | P-ROM     | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|-------------------|-------------------|
| 1. etasje                   | 20        | 13        | 7        | Stue/soverom      | Bod               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>20</b> | <b>13</b> | <b>7</b> |                   |                   |

### Kommentar til arealberegning

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

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

Terrasser/plattinger er snødekte og derfor ikke mulig å måle.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

### Oppsummering av drenering

TG-IU

Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.

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.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av terrengforhold anbefales når forholdene gjør det mulig.

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

## 6.2 Grunnmur og fundament



Det registreres stedvis sprekker og avskalling i grunnmursplater.

Type Fundament/Grunnmur

Plate på mark

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

Deler av ringmur er dekket med snø og konstruksjoner og er ikke synlig for kontroll.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres stedvis sprekker og avskalling i grunnmursplater.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Utbedring av grunnmursplater med skader må påregnes.



Det registreres stedvis sprekker og avskalling i grunnmurplater.

### 6.3 Balkong, terrasse, platting



Viser terrasse med adkomst fra stue og terreng.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-IU

Terrasse mot sør med adkomst fra stue og terreng.

Bjelkelag, gulv og rekkverk oppført i impregnert trevirke. Jacuzzi på terrassen.

Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

### 6.4 Vinduer og dører



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

#### Beskrivelse

Ytterdør i tre med kodelås og glassfelt, produksjonsår 2016.

Åpningsbare vinduer med faste sprosser, produksjonsår 2016.

Faste vinduer med press glass, produksjonsår 2016.

Terrassedør i tre med glassfelt, produksjonsår 2016.

Innerdører fra swedoor med fire speil.

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

TG-2

Dør til bad med justeringsbehov.

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av overnevnte forhold må påregnes.

## 6.5 Yttervegger

Type fasade

Tømmer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

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

Nei

#### Oppsummering av yttervegger

TG-1

Ingen avvik eller skader ble registrert.

Laftekonstruksjonen bør kontrolleres av fagmann



## 6.6 Renner og nedløp



Type Metall

Nedløpsrør av metall. Resterende av konstruksjonen er ikke tilgjengelig pga snø.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp? Nei

### Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

Anbefaler ytterligere undersøkelser når forholdene gjør det mulig.

Ingen synlige skader på nedløpsrør.

## 6.7 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

### Oppsummering av takkonstruksjon

TG-IU

Saltak takkonstruksjon. Ikke inspisert pga. snø.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

## 6.8 Taktekking

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

### Oppsummering av taktekking

TG-IU

Saltak takkonstruksjon i tre tekket med torv. Ikke inspisert pga. snø.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

## 6.9 Utstyr på tak

|   |                   |
|---|-------------------|
| Tilgjengelighet   | Ikke tilgjengelig |
| <b>Oppsummering av utstyr på tak</b>  | <b>TG-IU</b>      |
| Ikke inspisert pga. snø.  |                   |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                     |                   |
| Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig. |                   |

## 6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

|   |  |
|---|--|
| Type  | Oppforet tregulv på betongdekke, Støpt gulv på grunn |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?   | Ja   |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>  | <b>TG-2</b>  |
| Med bruk av nivelleringslaser i gang ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.  |  |
| Med bruk av nivelleringslaser i stue ble det registrert totalt avvik på 18 mm.  |  |
| Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.           |  |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>   |  |
| Ikke behov for tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. |  |

## 6.11 Ildsted/Skorstein



Viser ildsted montert i stue

|  |                     |
|--|---------------------|
| Type pipe  | Stål                |
| Er det montert ildsted?  | Ja                  |
| Type ildsted   | Peis                |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale? | Nei                 |
| Skorstein over tak er inspisert fra:   | Ikke kontrollerbart |

#### Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

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 speil fronter. Benkeplater i tre. Over og underskap. Metall kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil etablert (krav fra 2010). Integriert kjø- og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Det registreres mindre glippe i benkeplate.

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



Viser vann og avløpsinstallasjoner under kum.

#### Avtrekk

|                                       |          |
|---------------------------------------|----------|
| Type avtrekk                          | Mekanisk |
| Kjøkkenventilator med mekanisk vifte. |          |
| Er det registrert avvik på avtrekk?   | Nei      |

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

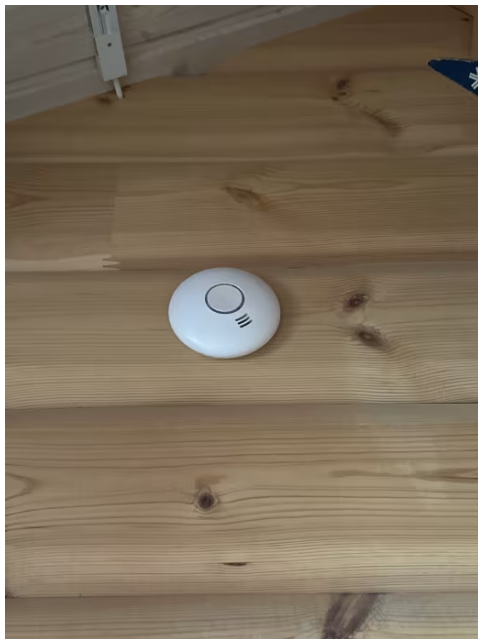


Det registreres mindre glippe i benkeplate.



Viser ventilator på kjøkkenet.

## 6.13 Lovlighet



Viser brannvarsling.



Viser brannslukningsapparat.

|   |                  |
|---|------------------|
| 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 tegninger 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 ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?  | Ikke kontrollert |
| Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.                                  |                  |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?  | Nei              |
| Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?                                   | Nei              |
| Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?                           | Nei              |

## 6.14 Avløpsrør



Lufting av avløpsanlegget med durgventil plassert i bod.

|  |       |
|--|-------|
| Type avløpsrør   | Plast |
| Synlige avløpsrør av plast. Lufting av avløpsanlegget med durgventil plassert i bod. |       |
| 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

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

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

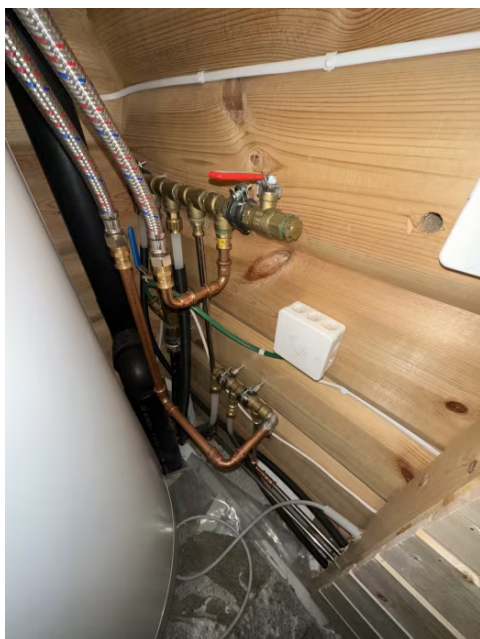
Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler ytterligere undersøkelser av avløpsanlegget.

## 6.15 Vannledninger



Vannrør med kobber og rør i rør system fra åpen fordeler plassert i bod og frem til sanitærinstallasjoner på baderom og kjøkken.

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Type anlegg  | Kobber, Rør i rør system |
| Vanninntak og hovedstoppekran plassert i bod. Varmekabel på vanninntak.  |                          |
| Vannrør med kobber og rør i rør system fra åpen fordeler plassert i bod og frem til sanitærinstallasjoner på baderom og kjøkken. |                          |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?  | Ukjent                   |
| Er det etablert fordelerskap?  | Åpen rørfordeling        |
| Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?   | 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.

Vannstoppeventil på åpen rørfordeling anbefales montert. Hovedstoppekran og rørkurser anbefales merket for god oversikt.

## 6.16 Elektrisk



Viser utvendig målerskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år? Nei

Type sikringer Automatsikringer

Overbelastningsvern på 32A og jordfeilautomater i sikringsskap. 400V anlegg. Måler plassert i utvendig skap.

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

#### Oppsummering av elektrisk

TG-1

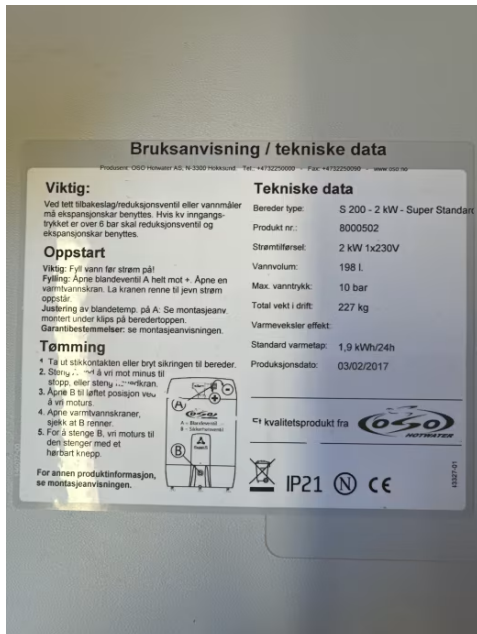
Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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 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.



Viser sikringsskap plassert i bod. Avdekking, kursfortegnelse og lokk på koblingsboks blir utført før salg.

## 6.17 Varmtvannsbereder



Viser teknisk data på bereder.



Viser bereder plassert i bod.

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2017

Størrelse

198 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

## 6.18 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.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1





Viser toalett med innebygget sistene og dusjkabinett.



Viser baderomsinnredning.

## Overflate

|  |   |
|--|---|
| Beskrivelse av overflate   |   |
| Flislagt gulv med varmekabler. Vegger med tømmer. Himling med trepanel.        |   |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                         | Ukjent                                    |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?      | Ja  |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?   | Ja  |
| 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                                       |
| 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

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør. Gulvet fremstår flatt. Fallforhold under dusjkabinett er ikke kontrollert. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Vindu er plassert i våtsone. Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut.

Vegger er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstillende krav til våtrom.

### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

## Membran, tettesjikt og sluk

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



Viser sluk under dusjkabinett.

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

Nei

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

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

Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere hele klemring eller slukmansjett under klemmingen.

Det er påvist feil utførelse av rørgjennomføringer i gulv.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

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

### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, klosett med innebygd sisterner, og dusjkabinett.

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

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-IU

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

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det er fremlagt bilder tatt under oppføring.

## 6.20 Øvrig: Innvendige overflater



#### Beskrivelse

##### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av fliser og tregulv.

Vegg: Overflater bestående av tømmer.

Tak: Overflater bestående av trepanel og synlige tømmeråser.

#### Oppsummering av øvrig

TG-2

Det registreres slitasje på tregulv. Overflatebehandling må påregnes.

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

Det registreres slitasje på tregulvet.

## 6.21 Øvrig: Anneks



Viser uthus.

#### Beskrivelse

Uthuset er oppført på lettklinkerblokker. Etasjeskille med standar stubbloftkonstruksjon. Yttervegger med bindingsverksvegger med utvendig stående panel, gavler med tømmer. Saltakkkonstruksjon i tre tekket med torv. Synlige tømmeråser. Platting i trekonstruksjoner ved inngangsparti. Vinduer med 2-lags glas, produksjonsår 2021. Malte ytterdører med glassfelt. Innlagt lys og strøm. Montert elbillader.

Uthuset er innredet med soverom og bod i bakkant. Innvendig gulv med fliser, tregulv og sponplater. Vegger med stående panel og osb plater. Himlinger med synlige tømmeråser og trepanel.

Mangler takrenner og nedløp. Noe skader ved stubbloftplater. Sprekk i fundament.

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

## 6.22 Øvrig: Radon



#### Beskrivelse

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

#### Oppsummering av øvrig

TG-1

Eier opplyser om at det ble etablert radonsperre under oppføring.

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

## 6.23 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant