

# Sjåfram 32

# 7374 RØROS

## Tilstandsrapport

## Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1968

BRA: 65 m<sup>2</sup>

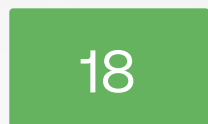
BRA-i: 65 m<sup>2</sup>

### 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/23430>

### 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

#### Utstyr på tak

##### Oppsummering

Det er krav til stige for adkomst for feier.

##### Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

#### Ventilasjon

##### Oppsummering

Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal. TG 2 er satt pga naturlig avtrekk på våtrom.

##### Anbefalte tiltak

Mekanisk avtrekk på våtrom anbefales etablert.

#### Øvrig: Bad

##### Oppsummering

Badet fungerer med dagens bruk. Men det gjøres allikevel oppmerksom på at bad ble ikke laget for å tåle så store påkjenninger som bad utsettes for nå, verken med hensyn til fuktbestandighet, vanntetthet eller ventilasjon dette med tanke på bruk av panel på vegger. Selv om det på befaringsdagen ikke ble påvist eller opplyst om lekkasjer fra badet, vil dette likevel kunne inntreffe ved en annen bruk av baderommet. Det ble foretatt hulltaking i vegger fra tilstøtende rom. Ingen tegn til skader ble registrert.

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser men det gjøres oppmerksom på at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom med tanke på tetthet/overflatemateriale på vegger og ventilering.

##### Anbefalte tiltak

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales da med tanke på overflatemateriale på vegger.

### Bygningsdeler med TG-IU

#### Krypkjeller

##### Oppsummering

Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

##### Anbefalte tiltak

Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

#### Taktekking

##### Oppsummering

Taktekkingen ble ikke forsvarlig kontrollert da taket var dekket av rim på befaringsdagen.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søkt etter 1.januar 1998 og ferdigattest skal foreligge.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**30.9.2024**

Rapportdato  
**4.10.2024**

### Hjemmelshavere

Navn:	ASKER ANITA ELISE DAGNY	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
		Representant v/befaring:	Utlevert nøkkel
Navn:	ASKER JAN CHRISTIAN V	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	ASKER BAARD SVERRE V	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	ASKER MARTINE BERGSTRØM	Tilstede ved inspeksjon:	Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

Egenerklæring datert 01.10.24

### Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn:	Just Roar Dragsten	Telefon:	40004459
Firma:	Takst-Forum Trøndelag	Epost:	just@tft.no
Adresse:	Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal		

#### Egne premisser:

Rapporten legger til grunn husets tilstand på befaringsdagen. For å opprettholde byggets standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

Denne rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler. Takstmannen har også en selvstendig forsikringsordning som vil kunne aktiveres dersom det skulle bli rettskraftig avgjort at hans arbeid er utført på en klanderverdig måte.

Alle opplysninger vedrørende årstall og oppgraderinger er gitt av selger.

### Informasjon om boligen

Adresse:	Sjåfram 32, 7374 Røros						
Kommunenr:	5025	Gårdsnr:	132	Bruksnr:	1904	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1968 - Tilbygget 2008/09						
Boligtype:	Fritidsbolig						

#### Generell beskrivelse av boligen:

Hytte er oppført i én etasje på ringmur av støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Uthus er oppført i én etasje. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

## 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.

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sjåfram 32	65	65	0	0	28
Bod	20	0	20	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>85</b>	<b>65</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>28</b>

## Bygning: Sjåfram 32

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	65	65	0	0	28
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>65</b>	<b>65</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	65	65	0	Stue, kjøkken, 2 soverom, bad, vaskerom, gang.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>65</b>	<b>65</b>	<b>0</b>		

## Bygning: Bod

## 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>

## Kommentar til arealberegning

Frittstående bod på 20m<sup>2</sup> er tatt med i hyttas Bra-e. (Eksternt bruksareal)



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

#### Oppsummering av drenering

TG-1

Det er ukjent om det er etablert drenering rundt hytta.

Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke vanlig å etablere drenering da det normalt ikke vil være behov for drenering ved slike konstruksjoner.

Kontrollen ble begrenset til fuktsøk i overflater i 1 etasje uten å registrere symptom på skader.

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur

Ringmur

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Nei

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Grunnmur/ringmur oppført i støpt utførelse. Kontroll direkte mot grunnmur ble noe begrenset da deler av grunnmur/ringmur utvendig var isolert og kledd med plater.

På synlige deler av grunnmur og fritt eksponerte murflater i boder ble det ikke registrert tegn til sprekker eller skader på befaringsdagen som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning.

### 6.3 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

#### Oppsummering av krypkjeller

TG-IU

Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

## 6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Platting ved inngang til vaskerom fra 2023. Platting med utgang fra stu ukjent alder.	
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>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

## 6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og terrassedør med 2-lags glass, inngangsdører i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og terrassedør fra 2009, inngangsdører fra 2009	
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
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Det gjøres oppmerksom på at det ikke er benyttet blekk i underkant vinduer, dette anbefales etablert for å forlenge levetiden på vindusomrammingen.	

## 6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
-------------	-------------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utvendige fasader opplyses å være oppgradert i 2008/09 i forbindelse med påbygg av hytta.	
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?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	
TG-1	
Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold, men det gjøres oppmerksom på at deler av kledningen er noe nært bakken, noe mere vedlikehold må påregnes på grunn av dette.	

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon og lar seg ikke inspisere uten destruktive åpninger.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	
TG-1	
Det er ikke etablert luftespalter ved raft på del over stue, slik at en viss varmgjennomgang må påregnes med påfølgende fare for ising på tak og takrenner. Hvordan lufting av takkonstruksjonen er utført vites ikke.	
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

## 6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppgradert/utsiftet samtidig med ny takteking 2008/09.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.	

## 6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
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>
Det er ikke registrert symptom på svekkelser	

## 6.10 Takteking

Type teking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utvendig takteking fra 2008/09.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
<b>Oppsummering av takteking</b>	<b>TG-IU</b>
Taktekingen ble ikke forsvarlig kontrollert da taket var dekket av rim på befaringsdagen.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når forholdene gjør det mulig.	

## 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>
Det er krav til stige for adkomst for feier.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	

## 6.12 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>
Ikke utover normal aldringsslitasje.	
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre bygninger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	

## 6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn fra 2008, det er montert ekstra vifte på pipe for å sørge for god trekk i pipa.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	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

#### Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

Det blir ikke registrert synlige symptomer eller tilstandssvekkelser. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

## 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

#### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkken fra 2008 fremstår uten indikasjoner på skader og vurderes i tiden som kommer å kun ha behov for normalt vedlikehold.

### Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerte ved enkel test.

## 6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Det foreligger tegninger datert 16.06.08. Dagens planløsning samsvarer med disse. Dette er tegninger for tilbygg, tegninger for hytta fra 1968 foreligger ikke.

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Bygget er byggemeldt og søkt etter 1.januar 1998 og ferdigattest skal foreligge.

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?

Nei

## 6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Innvendige avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Vann og avløp ble etablert i 2008.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
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
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke påvist noen stakeluke i hytta. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ingen avvik ble registrert. TG 1 er satt på synlige avløpsrør i hytta.	

## 6.17 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Innvendige vannrør skiftet i 2008.	
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?	Ikke kontrollert

Ingen avvik ble registrert.

## 6.18 Elektrisk

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?	Ja
Nytt sikringssskap i 2008/09, nye ledninger ifbm utbygging og etablering av bad/vaskerom og nytt kjøkken.	
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 sikringssskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

### Oppsummering av elektrisk

TG-1

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

I følge selgers egenerklæring skal det foreligge samsvarserklæringer på utførte arbeider.

## 6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom



Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2009	
Størrelse	
Ca 200 L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>

## 6.20 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Hytta har mekanisk avtrekk over stekesonen på kjøkken, utover dette ventileres hytta via lufteventiler på yttervegg og naturlig ventilasjon på våtrom via kanal ført over tak.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Med utgangspunkt i det etablerte anlegget vurderes funksjonen å være normal. TG 2 er satt pga naturlig avtrekk på våtrom.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Mekanisk avtrekk på våtrom anbefales etablert.	

## 6.21 Øvrig: Bad

Beskrivelse
Badet har flislagt gulv med sokkelflis og panel på vegger. Rommet er utstyrt med servant, servantskap, wc, dusjkabinett og naturlig avtrekk. Sluk av plast.

Badet fungerer med dagens bruk. Men det gjøres allikevel oppmerksom på at bad ble ikke laget for å tåle så store påkjenninger som bad utsettes for nå, verken med hensyn til fuktbestandighet, vanntetthet eller ventilasjon dette med tanke på bruk av panel på vegger. Selv om det på befaringsdagen ikke ble påvist eller opplyst om lekkasjer fra badet, vil dette likevel kunne inntreffe ved en annen bruk av baderommet.

Det ble foretatt hulltaking i vegger fra tilstøtende rom. Ingen tegn til skader ble registrert.

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser men det gjøres oppmerksom på at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom med tanke på tetthet/overflatemateriale på vegger og ventilering.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales da med tanke på overflatemateriale på vegger.

## 6.22 Øvrig: Vaskerom

## Beskrivelse

Vaskerommet har flis på gulv med sokkelflis og er utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum, bereder, naturlig avtrekk, stoppekran og rørfordelingsskap. Sluk av plast. Etter en enkel nivellering av gulv registreres fall til sluk.

## Oppsummering av øvrig

Vaskerommet fungerer med dagens bruk.

Det ble foretatt hulltaking i vegger fra tilstøtende rom. Ingen tegn til skader ble registrert.

## 6.23 Øvrig: Utvendig bod.

## Beskrivelse

Utvendig bod er oppført i én etasje. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med papp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Det opplyses av selger at det i 2022 ble det gravd ut under boden og rettet opp bygningen samt det ble lagt ny panel på boden og satt inn nye vinduer og ny dør. I 2023 ble taket revet og det ble lagt nytt tak og takpapp.

Det opplyses også at vann og kloakkledninger er også ført frem til uthuset.

## Oppsummering av øvrig

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller synlige tilstandssvekkelser

## 6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant