

Vestre Blekmyrmoen 8 2460 OSEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2008

BRA: 103 m²

BRA-i: 100 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

20

TG-2

8

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36232>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverk og håndløper med noe malingavflassing og lokal slitasje, noe vedlikehold og påføring av ny overflatebehandling må påregnes. Rekvisit opplyser at det vil bli montert ny håndløper oktober 2025. Utbedringer anbefales hvor fundamentering med labanker og trappevanger ligger på/nært terreng og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng. Overflater som helhet med normalt vedlikehold.

Renner og nedløp

Oppsummering

Renner med normale fallforhold. 1-nedløp med noe deformasjonsskader grunnet frostproblematikk. Ingen påviste lekkasjer, men kan påregnes grunnet elde og påviste skader. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Funksjonstestet ventilator, uten anmerkninger. Tilstand grunnet elde og usikkerheten med restlevetid. Forventet brukstid for kjøkken ventilator er 10-15 år, dette forutsetter jevnlig vedlikehold.

Avløpsrør

Oppsummering

Stakemulighet kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist, noe som kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen. Durgoverventil plassert i inne på toalettrom. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid på avløp på 50 år.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen begynner å nærme seg 20 år og har usikker restlevetid. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid på varmtvannsbereder på 20 år. (Se beskrivelse under Elektrisitet) Tilstand grunnet elde.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder er påregnelig.

Oppsummering av overflater

Overflater baderom fra opprinnelig byggeår, overflater har passert over halvparten av forventet levetid. Målt høyde ved dør og til topp slukrist 25 mm, i tillegg er det etablert fuktsikring ved terskel på 120 mm. Tilfredsstillende høyde topp slukrist og fuktsikring ved dørterskel. Evt lekkasjevann er ivaretatt. Noe mangelfull fuging med mykfug i overgang gulvflis og sokkelflis bak dusjkabinett, re-fuging bør påregnes. Overflater med liten brukslitasje. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Slukmansjett synlig ført under klemring.

Tettesjikt på rommet har passert over halvparten av forventet levetid som at gjør tettheten er usikker i tiden som kommer. Videreføring av bruk av dusjkabinett anbefales for å ikke unødvendig belaste vegger og gulv for fritt vann I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år, dette er helt avhengig av bruken.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, med tidspunktet for dette er vanskelig å si noe om.

Øvrig: Badstu

Oppsummering

Badstuen/ovn er ikke funksjonstestet.

Usikkerhet omkring utførelse med dampsperre på varm side.

Badstue uten etablert gulvsluk.

Tilstandsgrad grunnet usikkerhet om utførelse vedrørende dampsperre og at sluk ikke monteret.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Bygge meldte bygningstegninger datert 17.12.2007 er fremlagt.

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning og ombygging av sekundærer bruksarealer ved innvendig bodareal som er blitt omdisponert til utvidelse av soverom. Det må foretas ytterligere undersøkelser med bygningsmyndighet i Åmot kommune for mulighet til bruksendringer og omdisponering av bodarealet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.9.2025

Rapportdato
1.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: Kari Jensen og Åge Jensen
Navn: Åge Jensen

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

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Elektronisk egenerklæring signert og datert 22.09.2025 er fremlagt og gjennomgått, evt avvik og opplysninger er beskrevet i rapporten. Vedlegg med tilsammen 5 sider.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Pål Nordbakken Telefon: **48298024**
Firma: P.Nordbakken Takst AS Epost: **pnordbakken@hotmail.com**
Adresse: Plankevegen 18 A, 2413 Elverum

Om bygningssakkyndig:

Har 13 års erfaring innen tømrer med varierende arbeidsoppgaver, jobbet 1-år innen brannforebyggende arbeid, Teknisk fagskole ved Gjøvik i perioden 2014-2016, etterutdanning ved NEAK (Norges eiendoms akademi) 2016-2018.
Jobbet som takstmann siden 2016, etablert egen virksomhet i 2023.

Egne premisser:

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningensplanløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat/lave radonaktivitet. Ingen opplysninger om radonforekomst. Målinger bør vurderes.

Område er regulert til hytteområde.

Eiendommen omfattes av reguleringsbestemmelser for Furutangen Hytteområder. Planid 20150200 fra 2016.

Reguleringsbestemmelser og arealplaner er ikke undersøkt og beskrevet i rapporten.

Ytterligere undersøkelser av kjøper bør foretas.

Det foreligger ingen opplysninger om hyttevellet og kommunale avgifter. Årlige utgifter som dekker veiavgift, vann, renovasjon, snørydding, strøing og forsikringer. Opplysninger fremskaffes av megler.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og bebodd. Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander.

Informasjon om boligen

Adresse: **Vestre Blekmyrmoen 8, 2460 Osen**

Kommunenr: **3422** Gårdsnr: **36** Bruksnr: **295** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2008**
Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidseiendom med beliggenhet i etablert hytteområde på Furutangen i Åmot kommune, ca 531 moh.

Byggemåte:

Fritidsbolig på ett plan, byggeår 2008. Bygningsmasse fra opprinnelig byggeår.

Boligenes rominndeling med stue, spisestue, kjøkken, bad, badstu, toalettrom, 4 soverom gang, vindfang og innvendig bod.

Gulvkonstruksjon med støpt plate på mark. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledningsbord, utvendige overflatebehandlinger med blandet alder. Saltakkonstruksjoner tekket med torv, renner og nedløp i metall.

Oppvarming med strøm og ved. Elektrisk gulvvarme i vindfang, toalettrom og badrom. Øvrig oppvarming med panelovner. Ildsted med vedovn i stue, boligen er tilkoblet med Wifi og bredbånd, tilkobling med "Ring boligen varm med Sikom som er App-styrt". Mekanisk avtrekk på kjøkken og badrom, øvrige rom med naturlig ventilasjon via åpningsbare vinduer og luftespalter i øvre del av vinduskarmer. Eiendommens bygningsmasse som helhet med normal standard og materialvalg byggeår tatt i betraktning.

Installasjoner og overflater med generelt liten bruksslitasje. Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning på befaringstidspunktet. For utfyllende opplysninger, samt øvrige merknader vises til rapporten.

Tomt:

Eiendommens areal med 1424 m2 er hentet fra www.eiendomsverdi.no Sydvendt tomt med normale solforhold.

Tomtearealer med stedbundet vegetasjon.

Områdebeskrivelse:

Fritidseiendom med beliggenhet i etablert hytteområde på Furutangen i Åmot kommune, ca 560 moh. Ca 9 km til dagligvare med post i butikk. Utsyn mot nærliggende terrengområder- og fjellterreng. Kort vei til fine tjern med gode bade- og fiskemuligheter.

Område med fjell- og skogsterreng, med gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter, eiendommen ligger med kort avstand til Furutangen alpinanlegg. Friareal i umiddelbar nærhet. Kort vei til løypenett i vinterhalvåret. Område med normale solforhold. Opparbeidet tomt med noe plenareal, øvrig tomteareal med stedbundet vegetasjon.

Parkering:

Gruset innkjøring til eiendommen med parkering for flere kjøretøy.

Vei, vann og avløp:

Adkomst via hytteområdets grusede private veinett.

Boligen er tilkoblet privat vann- og avløpsanlegg via hytteområdets private vann og avløpssystem.

Oppvarming:

Boligens primæroppvarming med ved og strømfyring

Elektrisk gulvvarme i vindfang, toalettrom og badrom.

Ildsted med peisinnsats i murt omramming i stue.

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 byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Fritidsbolig	103	100	3	0	52
Redskapsbod	13	0	13	0	0
Totalt m²	116	100	16	0	52

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	103	100	3	0	52
Totalt m²	103	100	3	0	52

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	103	97	6	Stue, spisestue, kjøkken, bad, toalettrom, badstu, gang, vindfang og 4 soverom	Innvendig og utvendig bod
Totalt m²	103	97	6		

Bygning: Redskapsbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	13	0	13	0	0
Totalt m²	13	0	13	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	13	0	13		Redskapsbod
Totalt m²	13	0	13		

Kommentar til arealberegning

Fritidseiendom med fullt bruksareal innenfor yttervegger i 1.etasje.
Bod med utvendig adkomst er medregnet som sekundært bruksareal i arealoversikten.
Fritidsbolig med tilsammen 11 faste sengeplasser.
Frittstående redskapsbod er medregnet som sekundære bruksarealer i arealoversikten.
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Konstruksjon med gulv på grunn

Type grunnmur?

Støpt plate på mark

Gulvkonstruksjon med støpt såle på mark

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?

Nei

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?

Nei

Oppsummering av drenering

TG-1

Det ble ikke registrert feil eller mangler som tilsier sviktende drenering.
Konstruksjon med gulv på grunn og sandgrunn gir lav risiko for fuktskader.

6.2 Grunnmur og fundament



Enkelte riss uten byggteknisk forringelse

Type Fundament/Grunnmur

Plate på mark

Boligen fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn.
Istøpte isolerte ringmurselementer utvendig forblendet med sementfiberplate.
Gulvkonstruksjon 1.etasje med støpt såle på mark.

Type byggegrunn

Byggegrunn av løsmasse

Byggegrunnen fremstår med fjellformasjon og stedbundne jordmasser med høy sand og siltsortering

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Grunnmur under terrasser er ikke besiktet grunnet manglende adkomst/sikt
Ringmursplater med enkelte riss, påvist omfang vurderes uten byggteknisk forringelse.
Ingen observerte skader som kan settes i sammenheng med mangelfull fundamentering.
Ingen indikasjoner av setninger eller jordtrykks-/teleproblematikk.

6.3 Balkong, terrasse, platting



Terrasseplattning tilknyttet inntrukket inngangsparti.



Terrasse mot syd, vid utsikt



Ny overflatebehandling bør påregnes

Type

Terrasse

Terrasseplattning ved inntrukket inngangsparti fundamentert på støpte betongvanger.
Gulv med beiset 28x120 mm terrassebord.
Målt samlet gulvareal på 21 m2.

Terrasse mot sydvest med adkomst fra stue, og terreng, terrasse fundamentert på støpte betongvanger. Gulv med beiset impregnerte terrassebord, malt rekkverk med håndløper.
Målt gulvarareal på 31 m2.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Terrasse konstruksjoner oppført i 2009.
-Gulvoverflater opplyst overflatebehandlet i 2023, overflatebehandlinger rekkverk opplyst utført i 2018.

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

Oppsummering av balkong, terrasse, plattning

TG-2

Rekkverk og håndløper med noe malingavflassing og lokal slitasje, noe vedlikehold og påføring av ny overflatebehandling må påregnes. Rekvirent opplyser at det vil bli montert ny håndløper oktober 2025. Utbedringer anbefales hvor fundamentering med labanker og trappevanger ligger på/nært terreng og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng. Overflater som helhet med normalt vedlikehold.

6.4 Vinduer og dører



Malt terrassefør med isolerglass



Vannbrett med metallbeslag

Beskrivelse

Vinter med koblet glass, utvendig vannbrett med metallbeslag. Vinduer med utvendig løse sprosser.
Malt terreassedør, dørblad med koblet glass.
Malt heltre ytterdør med isolerglass.
Innendører med heltre dørblad, dør mellom stue og vindfang med glassfelt og dør mellom
sue/soverom med skyvedør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer påført utvendig overflatebehandlinger i 2022.

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-1

Materialet i vinduenes tettelisten eldes, og blir sprøtt over tid, slik at tettefunksjonen reduseres. Tettelisten bør kontrolleres og etter hvert byttes ut. Installasjoner med normale åpne- og lukkemekanismer. Forøvrig ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning. I følge Byggforsk byggedetaljblad er middels levetid for dører og vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år. Vinduer og dører som helhet med generelt liten bruksslitasje.



Malt heltre ytterdør med glassfelt



Innerdører i heltre

6.5 Yttervegger



Fasadebilde

Type fasade

Stående kledning

Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kantet kledningsbord, kledninger fra byggeåret. Utvendige fasader fremstår med etablert lufting, musebånd påvist bak overliggere.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Påført jevnlig utvendige overflatebehandlinger, sist utført i 2019/2020. Yttervegg mot sør opplyst overflatebehandlet juni 2025.

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?

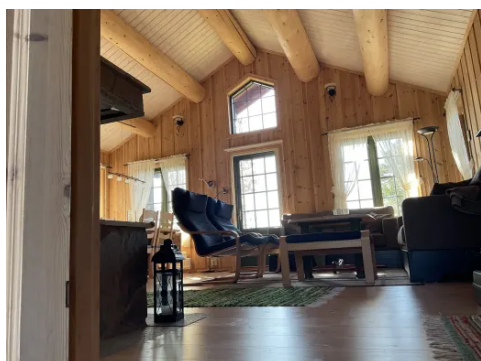
Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-1

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik. Hussvask og påføring av ny overflatebehandling bør påregnes i kommende tid. Forøvrig ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning. Utvendig fasader med normalt vedlikehold. I følge Byggforsk byggdetaljblad bør trekledninger overflatebehandles i intervaller på fra 6 til 12 år.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Takkonstruksjon med innvendige skråhimlinger i stue

Type loft

Kaldtloft

Saltak konstruksjoner med kaldtloft, deler av konstruksjon med innvendige skråhimlinger og synlige takåser. Adkomst til kaldtloft via himlingsluke på 2-soverom og innvendig bod, luker uten fastmontert stige. Lufting av kaldtloft via spalter ved raft og ventiler i gavlene.

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 utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

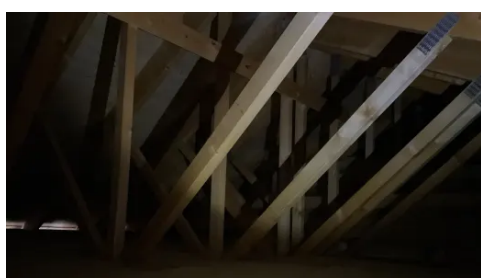
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Undersiden av takkonstruksjoner er vurdert fra innvendige himlingsoverflater og fra himlingsluke. Uisolert himlingsluker, nye isolert himlingsluker bør monteres grunnet begrensning av varmlufttap samt at dampspærren er perforert. Ingen påviste tegn på innvendige flater eller ved kaldtloft som kan settes i sammenheng med utettheter i tekkingen eller kondensproblematikk ved takkonstruksjoner.



Adkomst til kaldtloft via enkle luker



6.7 Renner og nedløp



1-nedløp med deformasjonsskade

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

Renner og nedløp av metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
---	-----

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
---	----

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Renner med normale fallforhold. 1-nedløp med noe deformasjonsskader grunnet frostproblematikk. Ingen påviste lekkasjer, men kan påregnes grunnet elde og påviste skader. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

6.8 Takkonstruksjon



Bolig med saltakkonstruksjoner

Takkonstruksjon	Saltak
-----------------	--------

Saltakkonstruksjon, deler med innvendige skråhimlinger og synlige takåser. Lufting av kaldtloft via spalter ved raft og ventiler i gavlspisser. Luftespalter med netlon.

Inspisert fra	På tak
---------------	--------

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
--	-----

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
---	-----

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

Undersiden av takkonstruksjonen er vurdert fra innvendige himlingsflater og oppe på tak, ingen påviste skjevheter. Ingen tegn på innvendige flater etter tidligere fukt- og vannskader som kan settes i sammenheng med utettheter i tekkingen eller kondensproblematikk ved takkonstruksjonen.



Luftespalter ved raft utført med netlon



Besiktet på tak

6.9 Takteking



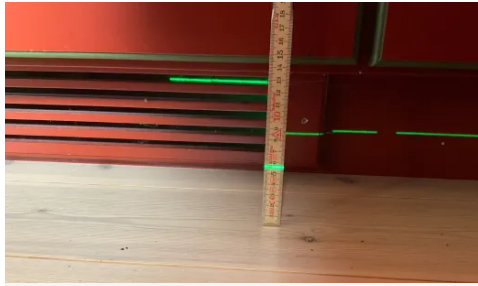
Tekking med torv

Type tekking	Torv
Saltakkonstruksjon tekket med torv, synlig torvhaldstokker ved takfot. Malte vindskier, isbord uten metallbeslag.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-1
Undersiden av takkonstruksjonen er vurdert fra innvendige himlingsoverflater og via himlingsluker. Ingen tegn til lekkasjer eller skader ved tekkematerialet. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for torvteking fra 30 til 80 år. Avhengig av utførelsen. Ingen påviste feil eller mangler ved tekkingen.	

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Ingen påviste feil eller mangler vedrørende utstyr på tak.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn



Ingen unormale verdier ved måling

Type	Oppforet tregulv på betongdekke
Etasjeskille er et betongdekke med tilfarere, overflater med behandlet tregulv.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 3 mm i stue innenfor en lengde på 2 meter. Ingen påviste indikasjoner ved gulvoverflater som tilsier fuktskader. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.12 Ildsted/Skorstein



Ildsted med peisinnsats i murt omramming

Type pipe	Element
Innvendig ett-løps elementpipe, skorstein fra byggeåret. Pipevanger og brannmurer med malt pussbehandling. Pipeløp overtak med murt steinforblending, pipeløp med etablert regnskjerm. Sotluke med adkomst via bodareal.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Ildsted med peisinnsats i murt omramming, tilfredsstillende gnistsikring mot gulv med steinhelle.	
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 innsisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
--	-----

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

Sotluke montert nærmere enn 30 cm fra brennbart løses med innsetting av sotlukestein. Steinforblending på pipeløp over tak med noe løs og mangelfull innfestning, lokale utbedringer og liming må påregnes. Forøvrig ingen påviste feil eller mangler ved piper og ildsteder. Tilsyn ved pipe og ildsted ble gjennomført den 06.05.2025. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten, dokumentasjon foreligger ved salg.



Noe løse forblendingssteiner over tak



Sotlukestein må ettermonteres for å lukk avviket

6.13 Kjøkken



Heltre kjøkken med malte profilerte fronter

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 malte profilerte heltre fronter og heltre skrog.
Heltre benkeplate med nedsenket oppvaskkum i metal.
Veggflater over benkeplater med panel, overgang med trelist.
Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, koketopp, stekeovn og kjøleskap.
Lekkasjevakt og komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredning som helhet med generelt liten bruksslitasje, ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning. Lekkasjevakt og komfyrvakt er ikke montert, dette var ikke ett krav på oppføringspunktet men det legges til anbefaling å ettermontere. Ingen påviste tegn til fuktrelaterte som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator over koketopp, avkast ført via yttervegg direkte til friluft.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Funksjonstestet ventilator, uten anmerkninger.
Tilstand grunnet elde og usikkerheten med restlevetid.
Forventet brukstid for kjøkken ventilator er 10-15 år, dette forutsetter jevnlig vedlikehold.



Ventilator over koketopp, komfyrvakt er ikke montert

6.14 Lovlighet



Enkeltstående brannvarslere



Montert brannslange i benkeskap inne på kjøkken

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Bygge meldte bygningstegninger datert 17.12.2007 er fremlagt.

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning og ombygging av sekundærer bruksarealer ved innvendig bodareal som er blitt omdisponert til utvidelse av soverom. Det må foretas ytterligere undersøkelser med bygningsmyndighet i Åmot kommune for mulighet til bruksendringer og omdisponering av bodarealet.

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Ferdigattest datert 16.11.2010 er fremlagt og foreligger ved salg.

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

6.15 Toalettrom



Toalettrom med adkomst fra gang

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Naturlig avtrekk via åpningsvindu og luftespalte i øvre del av karm, tilluft via spalte under dørblad.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-1

Toalettrom med adkomst fra gang.
Gulv med fliser, vegger med sokkelflis og panel.
Installasjon med gulvmontert WC og servant på vegg.
Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Overflater og installasjoner med liten bruksslitasje.
Det anbefales og ettermontere klaffventil ført via yttervegg for økt ventilering av rommet. Ingen påviste tegn til fuktrelaterte som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Forøvrig ingen påviste feil eller mangler.

6.16 Avløpsrør



Synlige innvendige avløpsrør i PVC-plast

Type avløpsrør

Plast

Innvendige avløpsrør med PVC-plast.
Boligen er tilkoblet kommunalt avløpsnett tilknyttet Furutangen hytteområde.

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

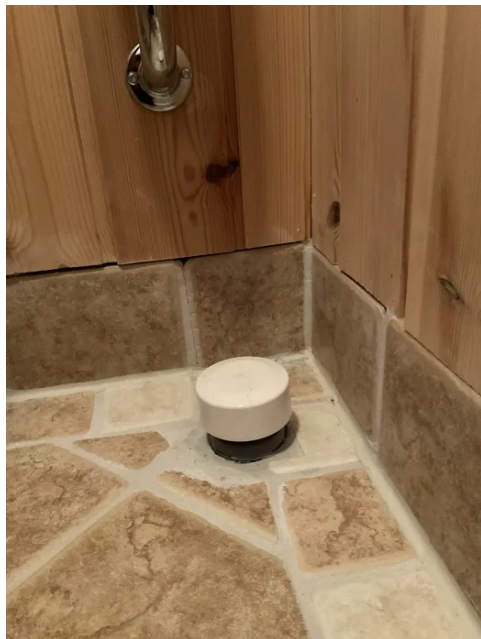
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Stakemulighet kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist, noe som kan medføre at vannlås suges tomme og det blir tilsig av kloakkgasser inn i boligen. Durguventil plassert i inne på toalettrom. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger genere i levetid på avløp på 50 år.



Kloakklufting med kloakkventil

6.17 Vannledninger



Hovedstoppekran med synlig merking

Type anlegg

Kobber, Rør i rør system

Vannforsyning fra privat vannverk for Furutangen hyttefelt.
Inntaksledning utført med PEL-plast, anlegg uten vannmåler.
Vannførende installasjoner hovedsakelig med rør-i rør system, lokalt noe cu-rør. (Kobber)
Innvendig fordelserskap og hovedstoppekran er plassert i baderomsskap mot badstu.
Hovedstoppekranen er synlig merket

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det etablert fordelserskap?

Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelserskap?

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



Fordelerskap med noe vanskelig adkomst

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Fordelerskap plassert ved bereder, noe vanskelig tilkomst for evt utvedringer/utskiftninger ved behov. Flytting av bereder for adkomstmulighet til fordelerskap bør vurderes. Ingen påviste lekkasjer. Ingen opplysninger om frostproblematikk eller feil/mangler ved vannførende installasjoner. I følge Byggforsk bygghandboka ligger generell levetid på kobbervannrør fra 25 til 50 år. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.18 Elektrisk



Sikringsskap plassert i bod

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Inntak via jordkabel.

3-fase 230V/400V anlegg med 40A hovedsikringer.

Kurser hovedsakelig med jordfeilautomater, 1-kurser med automatsikring tilknyttet utebelysning.

Digital AMS måler og kursoversikt montert i skap.

Elektrisk gulvvarme i vindfang, toalettrom og bad.

Hovedsakelig skjult ledningsnett.

Boligen er har tilkobling med "Ring boligen varm med Sikom system som er App-styrt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Lagt opp strøm til frittstående redskapsbod og diverse endringer ved innvendig bod, dokumentasjon er fremlagt og foreligger ved salg.

-Samsvarserklæring datert 30.08.2017 i forbindelse med ettermontering av elektronisk måleravleser.

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?

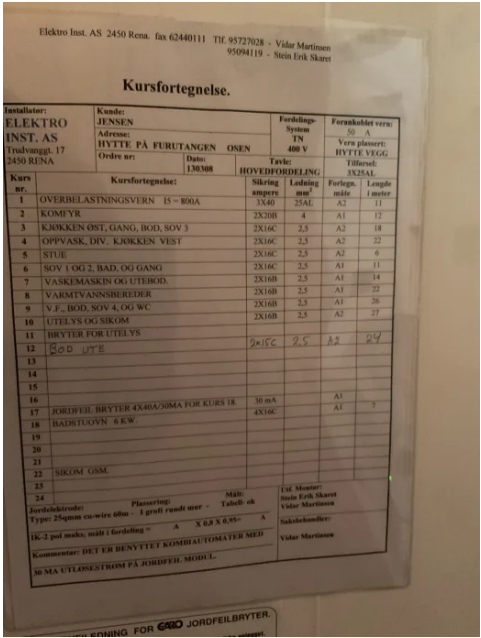
Nei

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

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei



Kursoversikt og digital måleravleser montert i skap

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.

Det foreligger ingen opplysninger og ettersyn av anlegget fra E-verket. Samsvarserklæring må fremlegges for anlegg og installasjoner fra 1999 eller nyere. Ledningsnett med brytere og stikk med liten bruksslitasje. Ingen observerte løse ledninger og skader. Bereder tilkoblet støpsel, bør være fast tilkobling. Krav til bereder med fast montering og sikkerhetsbryter for varig last f.o.m 2 kW kom i 2004. Nytt krav til installasjon f.o.m 1,5 KW kom i januar 2014, med iverksettelse juni 2014. Ved fremtidig utskiftning skal berederen monteres med fast tilkobling. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.19 Varmtvannsbereder



Bereder plassert i benkeskap på badetrom

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2008

Størrelse

120

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

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen begynner å nærme seg 20 år og har usikker restlevetid. I følge Byggforsk bygghetjblad ligger genere i levetid på varmtvannsbereder på 20 år. (Se beskrivelse under Elektrisitet) Tilstand grunnet elde.

6.20 Ventilasjon



Fritidsbolig med naturlig ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Boligens ventilasjon hovedsakelig med naturlig ventilasjon via åpningsbare vinduer og luftespalter i øvre del av vinduskarmer. Kjøkken og baderom med mekanisk avtrekk, avkast ført via yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Ingen påviste feil eller mangler som tilsier mangelfull.
Ventilasjon vurderes som tilfredsstillende.

6.21 Våtrom: Bad



Oversiktsbilde

Overflate

Beskrivelse av overflate

Baderom fra 2008.
Gulv med fliser, vegger med sokkelflis og panel.
Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

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)?

Nei

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?

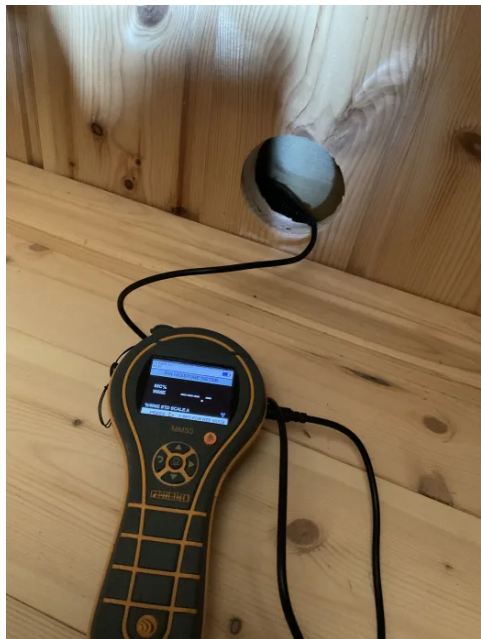
Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Baderom med opplegg for vaskemaskin



Fuktsøk med hulltaking, ingen unormale verdier



Noe manglende fug bak dusjkabinett



Slukmansjett synlig ført under klemring

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflater badetrom fra opprinnelig byggeår, overflater har passert over halvparten av forventet levetid. Målt høyde ved dør og til topp slukrist 25 mm, i tillegg er det etablert fuktsikring ved terskel på 120 mm. Tilfredsstillende høyde topp slukrist og fuktsikring ved dørterskel. Evt lekkasjevann er ivaretatt. Noe mangelfull fuging med mykfug i overgang gulvflis og sokkelflis bak dusjkabinett, re-fuging bør påregnes. Overflater med liten brukslitasje. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

PVC sluk med stakemuligheter.

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? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Slukmansjett synlig ført under klemring.
Tettesjikt på rommet har passert over halvparten av forventet levetid som at gjør tettheten er usikker i tiden som kommer. Videreføring av bruk av dusjkabinett anbefales for å ikke unødvendig belaste vegger og gulv for fritt vann I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år, dette er helt avhengig av bruken.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjikt skiftes ut, med tidspunktet for dette er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ingen påviste feil eller mangler ved sanitærutstyret.

Ventilasjon



Tilfredsstillende fallforhold til sluk

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Ventilasjon med mekanisk avtrekk ført via yttervegg, tilluft via spalte under dørblad.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Ingen påviste feil ved overflater som tilsier mangelfull ventilasjon.
(Se også beskrivelse under ventilasjon)

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.
Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført. Derfor tas det spesifikt forbehold om at det kan være en skjulte skader i andre deler av rommet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.22 Øvrig: Innvendige overflater



Beskrivelse

Gulv med behandlet tregulv og fliser.
Vegger med behandlet panel.
Himlinger med behandlet panel.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Overflater som helhet med liten bruksslitasje alder tatt i betraktning, ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning.

6.23 Øvrig: Badstu



Badstue med adkomst fra bad

Beskrivelse

Badstue med adkomst fra bad. Gulv med belegg, vegger med beleggsoppbrett og panel.
Innredninger med sittebenker i tre. Lufteluke til nærliggende bad.
Badstuedør med glassfelt.
Oppvarming med elektrisk badstueovn med varmeeffekt på 6,6 kw.
Rom uten sluk.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Badstuen/ovn er ikke funksjonstestet.
Usikkerhet omkring utførelse med dampsperre på varm side.
Badstue uten etablert gulvsluk.
Tilstandsgrad grunnet usikkerhet om utførelse vedrørende dampsperre og at sluk ikke montert.



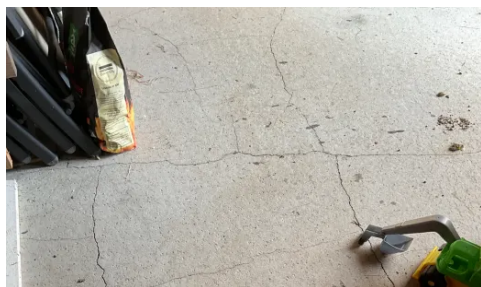
6.24 Øvrig: Redskapsbod



Redskapsbod



Ligger nært terreng og utsatt for fuktopptrekk



Gulv med noe oppsprekking/krympsprekker

Beskrivelse

Frittstående redskapsbod fundamentert med støpt såle på mark. Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledningsbord, utvendige overflatebehandlinger fra 2021 samt 2-vegger fra 2024. Saltakkonstruksjon teknet med torv, synlige torvhaldstokker ved takfot, renner og nedløp jutført i metall. Innvendige vegger og himling hovedsakelig med åpent bindingsverk, deler av bodareal opplyst fullisolert. Malt ytterdør, vinduer med isolerglass. Innerdør i heltre furu. Redskapsbod med innlagt strøm.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Redsakapsbod med normalt vedlikehold. Utbedringer anbefales hvor kledning ligger nært terreng og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng. Gulv med noe oppsprekking, forholdet settes i sammenheng med svinnsprekker under herding og uten byggeteknisk forringelse. Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning.

6.25 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant