

# Trysilfjell hytteområde 258

## 2420 TRYSIL

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1984

BRA: 62 m<sup>2</sup>

BRA-i: 59 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

11

TG-3

3

TG-IU

3

# 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/27500>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på soverommet over 30mm. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Flere rom med skjevheter. Ved belastning registreres det rystelser i bjelkelaget.

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

##### Anbefalte tiltak

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

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

#### Trapp: Utvendige trapp

##### Oppsummering

Utvendig tretrapp ved inngangsparti. Det mangler rekkverk i trappen.

##### Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnader kan overstige kostnadsestimat, dette avhenger av valgt løsning.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

#### Våtrom

##### Oppsummering

Gulv med fliser. Vegger med tømmer, stående malt panel på delevegger. Malt trepanel i himling. Våtrommet ventileres med mekanisk avtrekk. Sluk er ikke tilgjengelig for kontroll. Membran antas og være fra byggeår.

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

##### Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone og sluk dokumenteres.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

### Bygningsdeler med TG2



## Drenering

### Oppsummering

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning.

Det kan se ut som at terrenget faller inn mot hytta på baksiden. Terrenget er dekket med snø på befaringen.

### Anbefalte tiltak

Ytterligere 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.

---

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Det registreres skjevheter i søyler/ fundamenter.

Fundamentering bærer preg av å ha vært i bevegelse, og den er blitt klosset opp og justert med treklosser.

### Anbefalte tiltak

TG2 settes på bakgrunn av skjevheter ved fundamenter og i bjelkelaget.

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

---

## Krypkjeller

### Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i krypkjelleren er delvis løsnet.

Det er påvist noen stubbloftsplater med utettheter. Deler av krypkjeller med lav høyde mellom terreng og stubbloft.

### Anbefalte tiltak

Anbefaler å legge plast på bakken i krypkjelleren for å hindre fordamping fra bakken.

Bakken ryddes for alt trevirke, byggematerialer, isolasjonsmatter, papir, løv, kvist og alt det kan vokse mugg på.

Det anbefales å etablert større avstand mellom terreng og stubbloft.

---

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Det registreres vinduer og dører med behov for justering.

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

### Anbefalte tiltak

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon. Justeringer/smøring anbefales.

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Det er stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det registreres liten avstand mellom beslag og kledning, fare for fuktopptrekk.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

### Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Avstand mellom kledning og beslag anbefales.

Laftekonstruksjonen bør kontrolleres av fagmann.

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenne av tre.

TG2 settes på grunn av elde og kort gjenværende levetid på takrennene av tre.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere drenerør på utkast slik at takvann blir ført bort fra hytta.

Utskifting av takrenne i tre på baksiden må påregnes.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Saltakskonstruksjon av åser og sperrer. Undertaket og tekking opplyst fra byggeår.

Tettesjiktet i torvtakskonstruksjon ligger skjult under taktorven. Tilstanden på tettesjiktet vil dermed bli vurdert ut ifra alder.

Ikke inspisert pga. snø.

### Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.

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

---

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Opplyst kjøkken fra 2019. Kjøkkeninnredning med speil fronter. Over og underskap. To overskap som vitrine. Laminerte benkeplater. Kompositt kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integriert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Frittstående kjøleskap.

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

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum eller komfyrvakt, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt.

---

## 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.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert ved synlige avløpsrør, 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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsinstallasjoner under hytta er ikke kontrollert pga manglende adkomst. Kloakk er ikke luftet over tak. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Vannrør under hytta er skjulte og ikke mulig å kontrollere for isolasjon.

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

### Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av fordelinger plassert i krypkjeller.

---

## Øvrig: Innvendige overflater

### Oppsummering

Gulvoverflater med heltregulv, har en del bruksmerker. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Overflater i boligen fremstår i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Rom vurderes å ha normal slitasjegrade etter alder.

---

## Balkong, terrasse, platting

### Oppsummering

Terrasse med adkomst fra stue og terreng mot sør. Overbygget terrasse ved inngangsparti.

Konstruksjoner av impregnert bjelkelag, malte og imprignerte terrassebord.

Opplyst utvidet terrasse mot sør. Terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Saltakskonstruksjon av åser og sperrer. Påvist lufting ved raft, med netting.

Det ble påvist tegn til tidligere fuktinntrengning i boden. Det ble ikke målt forhøyede verdier ved fuktmåling på befaringdagen.

Taket var dekket med snø på befaringen.

### Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen 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.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
14.2.2025

Rapportdato  
17.2.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Gunnar Bakken

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

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

Telefon: 41544653  
Epost: Vegard@syversrudtakst.no



#### Om bygnings sakkyndig:

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, taktekkning og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Trysilfjell hytteområde 258, 2420 Trysil

Kommunenr: 3421      Gårdsnr: 37      Bruksnr: 1250      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1984  
Boligtype: Fritidsbolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE

Fundamentert på støpte søyler. Enkelte punkter er oppklosset med treverk. Yttervegger av tømmer. Yttervegger i bindingsverk og utvendig kledd med stående trepanel. Saltak takkonstruksjon i tre tekket med torv. Renner av metall og tre. Nedløpsrør av metall på sørsiden. Ildsted i stue tilknyttet lecapipe. Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

##### TOMT

Selveier tomt på ca. 1 545 m<sup>2</sup>. Tomtestørrelsen må verifiseres. Tomten er snødekt på befaringen og ikke nærmere vurdert. Adkomst via privat veg. Vann og avløp Trysilfjellet Utmarkslag.

##### PARKERING

Parkering i garasje og på oppstillingsplass.

##### OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Panelovner og varmekabler på bad.

## 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 gavl m.m. en forventet tid for utskiftning på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år.

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- 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 byggt teknisk 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. 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	62	59	3	0	0
Garasje	20	0	20	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>82</b>	<b>59</b>	<b>23</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	62	59	3	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>62</b>	<b>59</b>	<b>3</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	62	59	3	Entre, 2 soverom, stue, spisestue/kjøkken og bad.	Utvendig bod
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>62</b>	<b>59</b>	<b>3</b>		

### Bygning: Garasje

#### 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	0	20		Garasje
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>20</b>		



# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

### Oppsummering av drenering

TG-2

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.

Det kan se ut som at terrenget faller inn mot hytta på baksiden. Terrenget er dekket med snø på befaringen.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere inspeksjon og vurdering av terrenforhold 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

Type Fundament/Grunnmur

Søyler/pilarer (åpen fundamentering)

Fundamentert på pilarer av betong. Enkelte punkter er oppklosset med treverk.

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 skjevheter i søyler/ fundamenter.

Fundamentering bærer preg av å ha vært i bevegelse, og den er blitt klosset opp og justert med treklosser.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG2 settes på bakgrunn av skjevheter ved fundamenter og i bjelkelaget.

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

## 6.3 Kryp kjeller



Deler av kryptkjeller med lav høyde mellom terreng og stubbloft.



Det er påvist noen stubbloftsplater med utettheter.

### Beskrivelse

Fritidsboligen står på pilarer, og har en åpen kryptkjeller.

Kryptkjellere er å betrakte som en risikokonstruksjon og har behov for jevnlig ettersyn.

Begrensede besiktigelsesmuligheter pga lav krypehøyde og snø.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i kryptkjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryptrommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Ja

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av kryptkjelleren?

Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryptrommet

### Oppsummering av kryptkjeller

TG-2

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryptrommet.

Stubbloft (plater eller trebord som holder fast isolasjon på undersiden av bjelkelaget) i kryptkjelleren er delvis løsnet.

Det er påvist noen stubbloftsplater med utettheter. Deler av kryptkjeller med lav høyde mellom terreng og stubbloft.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å legge plast på bakken i kryptkjelleren for å hindre fordamping fra bakken.

Bakken ryddes for alt trevirke, byggematerialer, isolasjonsmatter, papir, løv, kvist og alt det kan vokse mugg på.

Det anbefales å etablert større avstand mellom terreng og stubbloft.

## 6.4 Balkong, terrasse, platting



Viser terrasse med adkomst fra stue og terreng.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-IU

Terrasse med adkomst fra stue og terreng mot sør. Overbygget terrasse ved inngangsparti.

Konstruksjoner av impregnert bjelkelag, malte og imprignerte terrassebord.

Opplyst utvidet terrasse mot sør. Terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.5 Vinduer og dører

#### Beskrivelse

Ytterdør i tre med glassfelt fra byggeår.

Dobbel terrassedør med 2 lags isolerglass fra 2023.

Malte profilerte innerdører i tre fra byggeår.

Eldre varevinduer 1+1 glass og ramme av tre fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Satt inn terrassedør i stue.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

#### Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Det registreres vinduer og dører med behov for justering.

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

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon. Justeringer/smøring anbefales.

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

## 6.6 Yttervegger



Det registreres liten avstand mellom beslag og kledning, fare for fuktopptrekk.

Type fasade	Tømmer, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

### Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det er stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det registreres liten avstand mellom beslag og kledning, fare for fuktopptrekk.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inn driv av nedbør og kondensering.

Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Avstand mellom kledning og beslag anbefales.

Laftekonstruksjonen bør kontrolleres av fagmann.

## 6.7 Renner og nedløp



Viser takrenne i tre.



Viser nedløpsrør.

Type	Metall, Tre
Takrenner av tre på baksiden uten nedløp.	
Renner og nedløpsrør på fremsiden av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Opplyst montert nye renner og nedløp på sørside i 2024.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenne av tre.	
TG2 settes på grunn av elde og kort gjenværende levetid på takrennene av tre.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å etablere drenerør på utkast slik at takvann blir ført bort fra hytta.	
Utskifting av takrenne i tre på baksiden må påregnes.	

## 6.8 Takkonstruksjon



Det ble ikke målt forhøyede verdier ved fuktmåling på befaringdagen.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

#### Oppsummering av takkonstruksjon

TG-IU

Saltakskonstruksjon av åser og sperrer. Påvist lufting ved raft, med netting.

Det ble påvist tegn til tidligere fuktinntrengning i boden. Det ble ikke målt forhøyede verdier ved fuktmåling på befaringdagen.

Taket var dekket med snø på befaringen.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.9 Takteking

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

#### Oppsummering av takteking

TG-2

Saltakskonstruksjon av åser og sperrer. Undertaket og tekking opplyst fra byggeår.

Tettesjiktet i torvtakskonstruksjon ligger skjult under taktorven. Tilstanden på tettesjiktet vil dermed bli vurdert ut ifra alder.

Ikke inspisert pga. snø.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.

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

## 6.10 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

#### Oppsummering av utstyr på tak

TG-IU

Ikke inspisert pga. snø.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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



## 6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
1. Etasje med stubbloftskonstruksjon opplyst fra byggeår.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-3</b>
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på soverommet over 30mm. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Flere rom med skjevheter. Ved belastning registreres det rystelser i bjelkelaget.	
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 umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## 6.12 Ildsted/Skorstein



Viser ildsted og pipe i stue.

Type pipe	Element
Opplyst revet gammel peis og montert nytt ildsted 2024.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
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:	Ikke kontrollerbart



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

Inspeksjon og vurdering av pipe over tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

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.

## 6.13 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.



Viser vann og avløpsinnstallasjoner under kum. Lufting med vakuumventil.

### 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-2

Opplyst kjøkken fra 2019. Kjøkkeninnredning med speil fronter. Over og underskap. To overskap som vitrine. Laminerte benkeplater. Kompositt kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Frittstående kjøleskap.

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

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum eller komfyrvakt, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt.

### Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Mekanisk vifte med avtrekk ført ut mot fri.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

### Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

## 6.14 Lovlighet

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
Byggetegninger er ikke fremlagt. anbefaler ytterligere undersøkelser.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende 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
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).	
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

## 6.15 Trapp: Utvendige trapp

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-3</b>
Utvendig tretrapp ved inngangsparti. Det mangler rekkverk i trappen.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Rekkverk må monteres for å lukke avviket.	
Kostnader kan overstige kostnadsestimat, dette avhenger av valgt løsning.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>Under 10 000</b>

## 6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør av plast. Ukjent vedrørende avløpsrør under hytta. anbefaler ytterligere undersøkelser.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nyere avløpsrør innvendig.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
<p>Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.</p> <p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.</p> <p>Ingen lekkasjer eller skader ble registrert ved synlige avløpsrør, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.</p> <p>Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.</p> <p>Avløpsinnstallasjoner under hytta er ikke kontrollert pga manglende adkomst. Kloakk er ikke luftet over tak. Anbefaler ytterligere undersøkelser.</p>	

## 6.17 Vannledninger



Viser vanninntak og hovedstoppekran plassert på badet.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Vanninntak og hovedstoppekran plassert på badet. Varmekabel etablert på vannrør.	
Hovedsaklig anlegg med kobber. Rør i rør til kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Rør i rør synlig under oppvaskkum.	
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?	Ja
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



Viser bryter for varmekabel i vannrør plassert langs gulv i spisestue.

## Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Vannrør under hytta er skjulte og ikke mulig å kontrollere for isolasjon.

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

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av fordelinger plassert i krypkjeller.

## 6.18 Elektrisk



Viser sikringsskap plassert i bod med utvendig adkomst.

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

Type sikringer Automatsikringer

Sikringsskap plassert i bod. Sikringsskapet ble installert i ca. 2008. Overbelastningsvern på 40A, overspenningsvern og jordfeilautomater. Eier har samsvarserklæring.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Oppgradert deler av anlegget innvendig. Lagt strøm til garasje og montert elbillader. Opplyst varmestyring via app.

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 tilstrekkelig festet? Nei

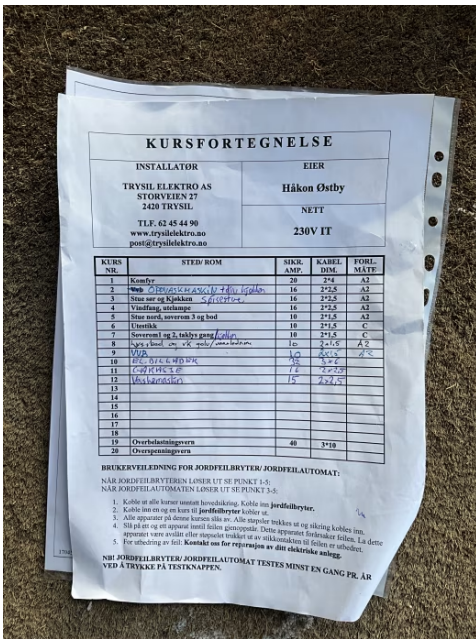
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

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

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



Viser kursfortegnelse.

## 6.19 Varmtvannsbereder



Viser teknisk data på bereder.

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2010

Størrelse

194 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1





Viser bereder plassert på badet.

## 6.20 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom vindusventiler 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**

## 6.21 Våtrom



Viser gulvstående toalett og dusjkabinett.

**Det er behov for totalrenovering av våtrommet!**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

**Oppsummering av våtrom**

**TG-3**

Gulv med fliser. Vegger med tømmer, stående malt panel på delevegger. Malt trepanel i himling. Våtrommet ventileres med mekanisk avtrekk. Sluk er ikke tilgjengelig for kontroll. Membran antas og være fra byggeår.

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

**Anbefalte tiltak**

Badet må totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone og sluk dokumenteres.



Viser baderomsinnredning, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.



Sprekker og boom under fliser registreres.

## 6.22 Øvrig: Innvendige overflater

### Beskrivelse

#### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av tregulv og laminat.

Vegg: Overflater bestående av tømmer og malte plater.

Tak: Overflater bestående av trepanel og synlige tømmeråser.

### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

Gulvoverflater med heltregulv, har en del bruksmerker. Normalt periodisk vedlikehold må påregnes.

Overflater i boligen fremstår i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Rom vurderes å ha normal slitasjegrad etter alder.

## 6.23 Øvrig: Garasje





Viser garasje.

#### Beskrivelse

Støpt plate mot grunn, ringmur av lettklinkerblokker. Yttervegger oppført som bindingsverk, vindtettet med asfaltplater, kledd med liggende malt kledning. Saltak av trekonstruksjoner, taktro av rupanel, tekket med torv. Det er montert en leddport i metall med portåpner. Slett ytterdør med glassfelt. Vinduer med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2020. Innlagt lys og strøm. Elbillader. Mindre sprekker i betonggulv registreres.

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

## 6.24 Øvrig: Utvendig bod

#### Beskrivelse

Utvendig bod med adkomst via overbygget inngangsparti. Gulv med trebord, vegger og himling med trepanel. Ytterdør i tre. Sikringskap plassert i bod. Innlagt lys og strøm.

## 6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant