

Siksjølia 524

2555 TUFSSINGDALEN

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Hytte

Byggeår: 1980

BRA: 45 m²

BRA-i: 45 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

2

TG-2

13

TG-3

5

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/22731>

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 TG3

Grunnmur og fundament

Oppsummering

-Fundamenter har større skader i form av sprekker og skjevheter. Innvendige gulv viser tegn på setninger eller sesongbaserte bevegelser da gulvene er skjeve.

TG 3 på grunn av større sprekker/skjevheter.

Anbefalte tiltak

-Det må påregnes utbedring av grunnmur. På grunn av at hytta er plassert nært terreng, er det anbefalt å få løftet bygget og eventuelt sette opp nye pilarer. Nærmere undersøkelser av eventuell frostisolering anbefales, og dette bør eventuelt etableres eller utbedres for å unngå bevegelser i bygget. Forholdet må ses i sammenheng med generelle grunnundersøkelser.

-Kostnadsestimatet er satt for utbedringer av sprekker/skjevheter.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

-Det er fuktmerker i ytterdører/verandadører og vinduer som tyder på kondens eller utettheter. Utvendig er det høy værslitasje i vinduer og dører og bærer preg av dårlig/manglende vedlikehold over lang tid, samt delvis mangel på overflatebehandling.

-Verandadør har tung åpne-/lukkemekanisme, og inngangsdør har avknekt håndtak på dør på innsiden.

-Slitasjegraden på vinduer og ytterdører vurderes så omfattende at det vil medføre store kostnader for eventuelle oppussinger.

-Det er ikke inntrekte vannbrett/beslag over vinduer/dører, og kan medføre inntrekk av fukt i konstruksjonen.

-Alle dører i hytta tar i karm, inkludert innerdører.

TG 3 på grunn av påvist slitasjegrad i vinduer og ytterdører.

TG 2 settes for innerdører som tar i karm.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales utskifting av vinduer og ytterdører. Eventuelt må det større renoveringsarbeider til.

Kostnadsestimatet er satt for utskiftinger.

-Innerdørene bør justeres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Loft

(konstruksjonsoppbygging): Innvendig takkonstruksjon

Oppsummering

-Det er tegn på dårlig lufting eller utettheter i overgang tak/vegger og pipe på hemsen. Dette ved registrering av stedvise fuktmerker/misfarging på vegger, samt at det er fuktmerker på nedsiden av pipegjennomføring gjennom taket, med påfølgende merker på gulv.

-Ved åpningen i yttervegg inne i det ene kryploftet er det påvist et høyt fuktnivå med fare for utvikling av skader.

-Fuktmerker ved pipe kan komme av utettheter ved pipebeslaget, da det ble registrert at det er forsøkt tettet med plast her.

TG 3 er satt på grunn av behov for strakstiltak med tanke på fukt fra pipegjennomføring.

TG 2 settes for resterende forhold.

Anbefalte tiltak

- Det er behov for ytterligere undersøkelser for å påvise årsak til fuktmerker i himlinger. Utbedringer må eventuelt foretas etter dette.
- Åpninger i yttervegger må undersøkes nærmere og utbedres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Taktekking

Oppsummering

- Den ene taksiden har en del mosegroing.
- Gjennomføring av pipe har mangelfull tetting og har behov for strakstiltak, da det er registrert fuktmerker innvendig. Det er lagt plast på nedsiden som er en ufagmessig løsning.
- Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

TG 3 på grunn av behov for strakstiltak ved pipegjennomføring.
TG 2 settes for alder og mosegroing på tekking.

Anbefalte tiltak

- Pipegjennomføringen må utbedres. Kostnadsestimat er satt for lokal utbedring.
- 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.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

- Med bruk av nivelleringslasere ble det registrert totalt avvik på flere rom over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.
- Det er noen hakk/skrummer i overflaten på stuegulvet, som er utover normal slitasjegrad.
- Stubbloft (underside av bjelkelag mot grunn) har kun begrenset mulighet for kontroll. Det registreres stedvis noe grønske i stubbloftet, som symptom på fuktpåkjenning over tid.

TG 3 er satt på grunn av påviste høydeavvik over 30 mm.
TG 2 settes for slitasje/skader i gulvoverflate, samt grønske i stubbloft.

Anbefalte tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til skjevheter og grønske. Dette kan ses i sammenheng med det som er nevnt i "Grunn og fundament" og "Drenering". Kostnadsestimatet kan også ses i sammenheng med utbedring av fundamenter.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terrenget rundt hytta er med naturtomt, og er i hovedsak flatt.

- Drenering vurderes ikke etablert, og grunnmursplast er ikke vanlig ved denne typen fundamentering.
- Terrenget er i hovedsak flatt, og lite terrengfall ut fra bygget på baksiden, som møter terrengfall imot. Flatt/dårlig fall på terreng kan øke fuktbelastningen på krypkjeller/gulvkonstruksjon/veggkonstruksjon, da deler av ringmur er avlukket og gulvkonstruksjonen og tømmerstokker ligger nære terrenget med trematerialer som stubbloft (underside av bjelkelag).
- Takvann ledes ikke kontrollert ut fra bygget per i dag. Innvendig kontroll er begrenset på grunn av lite plass til å krype innunder bygget.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales å se på muligheten for å løfte opp bygget, og eventuelt påse at hele bygget står på pilarer for god uttørkingsmulighet på undersiden. Eventuelt bør det vurderes terrengjusteringer eller andre dreneringstiltak.

Krypkjeller

Oppsummering

Hytta er delvis oppført over ringmur og er delvis avlukket. Det er derfor valgt å vurdere rom under gulvkonstruksjon som krypkjeller der hvor ringmur er lukket. Ringmuren har lufteventiler.

-Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Det er delvis flatt terreng som kan øke fuktbelastningen i kryprommet.

-Krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales å se på muligheten for å løfte opp bygget, og eventuelt påse at hele bygget står på pilarer for god uttørkingsmulighet på undersiden. Eventuelt bør det vurderes terrengjusteringer eller andre dreneringstiltak.

-Se forhold nevnt i "Drenering" og "Grunnmur og fundament".

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasse:

-Det registreres skjevheter i konstruksjonen.

-Kontroll av bjelkelag er begrenset på grunn av oppmurt stein.

-Overflater er værslitte og bærer delvis preg av alder.

-Stokken i fremkant av konstruksjonen vurderes ikke impregneret. Denne har noen punktvis råteskader av mindre grad (ikke konstruksjonsmessig fare).

Veranda:

-Det er krav til rekkverk, og rekkverket måles til 61 cm. Åpninger ut på sidene er større enn 10 cm. Høyde og åpninger i rekkverk utgjør en risiko for personsikkerheten.

-Rekkverket er noe værslitt med avskallet maling.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

Terrasse:

-Skjevheter må rettes opp.

-Det anbefales se på muligheten for nærmere kontroll av bjelkelag.

-Stokken i fremkant bør fuktbeskyttes for å unngå ytterligere skader.

-På grunn av slitasje og alder utelukkes det ikke behov for utskiftninger.

Veranda:

-Rekkverket må forhøyes, og åpninger forminskes.

-Rekkverket har behov for oppussing/utbedring.

-Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for ytterligere tiltak, men konstruksjonen fremstår i hovedsak i god stand.

Yttervegger

Oppsummering

- Det registreres stedvis noen mindre fuktmerker i enkelte hjørner. Dette kan komme av tidvis slagregn som trekker inn mellom stakkene og er ikke unormalt i tømmerkonstruksjoner.
- På innvendig side ved inngangsdør registreres det at 1 tømmerstokk har noe avsprukket treverk, men ingen skader eller unormale forhold utover dette. Dette kan ha vært slik siden oppføring av bygget.
- Veggstuss ut fra yttervegg ved terrasse på den ene siden har tegn på noe råte i overflaten (ikke av vesenlig grad).
- Det er noe klimatisk slitasje/oppsprekking i enkelte stokker som kan ha behov for tiltak.
- Deler av konstruksjonen er plassert nære terreng, men fremstår uten skader (foretatt stikkprøvekontroll). Ved åpningen i yttervegg inne i det ene krypløftet er det påvist et høyt fuktnivå med fare for utvikling av skader.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- En utbedring og fuktsikring av tømmerstokker med punktvis skader anbefales. Noe tetting av sprekker i stokker og hjørner anbefales for å minske risikoen for ytterligere fuktinntrekk.
- Se også "Drenering" med tanke på anbefaling om å løfte bygget høyere fra bakken. Dette på grunn av at veggkonstruksjon og gulv delvis ligger nære terreng.
- Åpninger i yttervegger må undersøkes nærmere og utbedres.

Renner og nedløp

Oppsummering

- Nedløp er ikke etablert, og fører til at takvann ikke ledes kontrollert ned til bakken. Dette kan også medføre økt fuktbelastning på yttervegger hvor vannet renner ut.
- Det er eldre renner og de har stedvis motfall.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales å se på muligheten for utskifting av takrenner. Eventuelt må det påregnes opprettinger av rennene.
- Nedløp må etableres.
- Det bemerkes at eldre plastrenner har økt risiko for skader.

Takkonstruksjon

Oppsummering

- Det registreres svanker i takkonstruksjonen som kan komme av bevegelser i fundamenter.
- Lufting av konstruksjonen er begrenset.
- Det er kun spalter i fremkant av tekking, men ikke oppunder tekkingen slik at snø kan tette luftingen på vinterstid.
- Vannbord og vindskier er slitte.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.
- Det anbefales å utbedre lufting av konstruksjonen, som et forebyggende tiltak mot fuktskader som følge av kondensering inne i konstruksjonen.
- Vannbord og vindskier kan ha behov for vedlikehold/utskiftninger.

Utstyr på tak

Oppsummering

- Taket har en bratt takvinkel, og det anbefales derfor snøfangere selv på ru taktekking.
- Det bemerkes likevel at det erfaringsmessig sett ikke oppstår takras fra tak med ru taktekking i dette området.
- Det er ikke etablert noen takstige for sikker adkomst til pipe.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det kan vurderes montering av snøfanger.
- Takstige må monteres for sikker adkomst til pipe.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

- På hemsen registreres det at 1 elementstein på pipa mangler en hjørnebit.
- Pipa har normal funksjon selv med dette avviket.
- Sotluka sitter fast i puss/maling, og kan ikke åpnes ved befaringen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Pipa kan med fordel pusses på sider som mangler puss, og pipa kan helpusses for å lukke avvik påvist i elementstein på hems.
- Sotluka må gjøres tilgjengelig for kontroll.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Innredning med glatte fronter og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelte oppvaskkummer i plast. Det er sommervann og avløp til terreng, men ikke innlagt for helårsbruk.

- Eldre innredning som kan ha behov for oppgradering/oppussing.
- 1 benkeplate sitter løst.
- Det registreres muselort inne i kjøkkenskap, samt bak stekeovn.
- Panel bak oppvaskkummer har fuktmerker av vannsøl, men ingen skader.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

- Noe oppussing/utbedring av kjøkkenet anbefales. Kjøkkenet kan fungere greit, uten større oppgraderinger om nevnte forhold utbedres.
- Tiltak mot mus må påregnes.

Oppsummering av avtrekk

- Det er kun ventilering med åpning av vindu.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak avtrekk

- Det kan vurderes å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Det finnes løsninger som passer til solcelleanlegg. Naturlig avtrekk trekker ikke fukt effektivt ut ved koking/steking.

Ventilasjon

Oppsummering

- Hytta har ingen ventilering utover muligheten for åpning av vindu.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

- Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert for optimal ventilasjon.

Øvrig: Museaktivitet

Oppsummering

-Det registreres noe muselort i oppbevaringsskapet mot yttervegg på kjøkken, samt inne i kjøkkeninnredning.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales tiltak mot mus. Ytterligere påvisning av omfang før dette må til.

Øvrig: VVS

Oppsummering

-Vann og avløpsrør har nådd en alder hvor restlevetiden er usikker. Anlegget er ikke funksjonstestet.

TG 2 på grunn av alder på rør.

Anbefalte tiltak

-Vann og avløpsrør må funksjonstestes for å fastsette tilstanden.

Lovlighet

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

- Rom for varig opphold har takhøyde lavere enn 220 cm.
- Det minste soverommet har ikke nok dagslysinnslipp. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

- Brannslukningsapparat og røykvarsler er mer enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.9.2024

Rapportdato
10.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Anita Frøyd Dreng
Navn: Halvard Dreng

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Snorre Kolstad Telefon: 48033863
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Epost: sk@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Om bygningssakkyndig:

Uavhengig takstingeniør

Egne premisser:

- Undersøkelse under bygget er begrenset på grunn av mulighet for adkomst.
- 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.
- Bemerk befaringsdatoen. Rapportdatoen avviker en del fra denne, og det anbefales at det foretas ny befaringsdato om det går mer enn 1 år siden forrige befaringsdato, før et salg.
- Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: Siksjølia 524, 2555 Tufsingdalen

Kommunenr:	3430	Gårdsnr:	94	Bruksnr:	73	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1980 - Kilde: matrikkelrapport og byggetegning					
Boligtype:	Hytte					

Generell beskrivelse av boligen:

Hytte oppført av eldre tømmerkasse som ble flyttet til plassen i 1980. Bygget er oppført i én etasje over pilarer og ringmur av lettklinkerblokker og det er delvis krypkjeller. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer. Taket har saltaksform og er tekket med takstein. Gulvkonstruksjon/etasjeskiller er av trebjelkelag. Vinduer er med koblede glass. Det er sommervann og avløp til terreng, men ikke innlagt for helårsbruk. Ikke innlagt strøm utover etablert solcelleanlegg.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere 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)
Hytte	45	45	0	0	19
Uthus	10	0	10	0	0
Totalt m²	55	45	10	0	19

Bygning: Hytte

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	45	45	0	0	13
Loft	0	0	0	0	6
Totalt m²	45	45	0	0	19

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	51	45	6
Loft	23	0	23
Totalt m²	74	45	29

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	45	45	0	BRA-i: Allrom, 2 soverom, stellerom/vask, kjøkken.	
Totalt m²	45	45	0		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	10	0	10	0	0
Totalt m²	10	0	10	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	10	0	10		
Totalt m²	10	0	10		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet i 1. etasje er ikke målbart pga. lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Areal på loft er ikke målbart pga. takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Standard for oppmåling er ikke linket til byggeforskrift, og det presiseres at bruken og beskrivelse av rom i fritidsbolig ikke er sammenstillende med bolighus. Eventuell rombeskrivelse defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer, Grunnmur/ringmur
Hytta har delvis ringmur og åpen fundamentering. Det er valgt å benevne de delvis avlukkede delene som ringmur med krypkjeller på grunn av at dette vil være konstruksjoner med en økt risiko for skader.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ikke kontrollerbart
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
Terrenget rundt hytta er med naturtomt, og er i hovedsak flatt. -Drenering vurderes ikke etablert, og grunnmursplast er ikke vanlig ved denne typen fundamentering. -Terrenget er i hovedsak flatt, og lite terrengfall ut fra bygget på baksiden, som møter terrengfall imot. Flatt/dårlig fall på terreng kan øke fuktbelastningen på krypkjeller/gulvkonstruksjon/veggkonstruksjon, da deler av ringmur er avlukket og gulvkonstruksjonen og tømmerstokker ligger nære terrenget med trematerialer som stubbloft (underside av bjelkelag). -Takvann ledes ikke kontrollert ut fra bygget per i dag. Innvendig kontroll er begrenset på grunn av lite plass til å krype innunder bygget. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales å se på muligheten for å løfte opp bygget, og eventuelt påse at hele bygget står på pilarer for god uttørkingsmulighet på undersiden. Eventuelt bør det vurderes terrengjusteringer eller andre dreneringstiltak.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering), Ringmur
Hytta er oppført delvis på pilarer og ringmur av leca.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

-Fundamenter har større skader i form av sprekker og skjevheter. Innvendige gulv viser tegn på setninger eller sesongbaserte bevegelser da gulvene er skjeve.

TG 3 på grunn av større sprekker/skjevheter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det må påregnes utbedring av grunnmur. På grunn av at hytta er plassert nært terreng, er det anbefalt å få løftet bygget og eventuelt sette opp nye pilarer. Nærmere undersøkelser av eventuell frostisolering anbefales, og dette bør eventuelt etableres eller utbedres for å unngå bevegelser i bygget. Forholdet må ses i sammenheng med generelle grunnundersøkelser.
-Kostnadsestimatet er satt for utbedringer av sprekker/skjevheter.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.3 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Hytta er delvis oppført over ringmur og er delvis avlukkert. Det er derfor valgt å vurdere rom under gulvkonstruksjon som krypkjeller der hvor ringmur er lukket. Ringmuren har lufteventiler.

-Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Det er delvis flatt terreng som kan øke fuktbelastningen i kryprommet.

-Krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det anbefales å se på muligheten for å løfte opp bygget, og eventuelt påse at hele bygget står på pilarer for god uttørkingsmulighet på undersiden. Eventuelt bør det vurderes terrengjusteringer eller andre dreneringstiltak.

-Se forhold nevnt i "Drenering" og "Grunnmur og fundament".

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type

Terrasse, Balkong

Det er etablert en terrasse utenfor inngangspartiet. Terrassen er oppført i impregnert trevirke over lecafundament. Det er etablert rekkverk med liggende bord. Avstand ned til terreng er under 50 cm, og det er ikke krav til rekkverk.

Det er etablert veranda med tilkomst ut fra hems. Verandaen er oppført i impregnert trevirke og er lagt inn på bærende stolper ført ned til terreng/fundament. Det er etablert rekkverk med liggende bord.

Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Terrasse:

- Det registreres skjevheter i konstruksjonen.
- Kontroll av bjelkelag er begrenset på grunn av oppmurt stein.
- Overflater er værslitte og bærer delvis preg av alder.
- Stokken i fremkant av konstruksjonen vurderes ikke impregnert. Denne har noen punktvis råteskader av mindre grad (ikke konstruksjonsmessig fare).

Veranda:

- Det er krav til rekkverk, og rekkverket måles til 61 cm. Åpninger ut på sidene er større enn 10 cm.
- Høyde og åpninger i rekkverk utgjør en risiko for personsikkerheten.
- Rekkverket er noe værslitt med avskallet maling.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrasse:

- Skjevheter må rettes opp.
- Det anbefales se på muligheten for nærmere kontroll av bjelkelag.
- Stokken i fremkant bør fuktbeskyttes for å unngå ytterligere skader.
- På grunn av slitasje og alder utelukkes det ikke behov for utskiftninger.

Veranda:

- Rekkverket må forhøyes, og åpninger forminskes.
- Rekkverket har behov for oppussing/utbedring.
- Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for ytterligere tiltak, men konstruksjonen fremstår i hovedsak i god stand.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

- Trevinduer med koblet glass.
- Dobbel hovedytterdør med enkelt glass.
- Dobbel verandadør med enkelt glass på loft.
- Innvendig er det fyllingsdører av tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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-3
-Det er fuktmerker i ytterdører/verandadører og vinduer som tyder på kondens eller utettheter. Utvendig er det høy værslitasje i vinduer og dører og bærer preg av dårlig/manglende vedlikehold over lang tid, samt delvis mangel på overflatebehandling. -Verandadør har tung åpne-/lukkemekanisme, og inngangsdør har avknekt håndtak på dør på innsiden. -Slitasjegraden på vinduer og ytterdører vurderes så omfattende at det vil medføre store kostnader for eventuelle oppussinger. -Det er ikke inntrekte vannbrett/beslag over vinduer/dører, og kan medføre inntrekk av fukt i konstruksjonen. -Alle dører i hytta tar i karm, inkludert innerdører. TG 3 på grunn av påvist slitasjegrad i vinduer og ytterdører. TG 2 settes for innerdører som tar i karm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales utskifting av vinduer og ytterdører. Eventuelt må det større renoveringsarbeider til. Kostnadsestimatet er satt for utskiftinger. -Innerdørene bør justeres.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.6 Yttervegger

Type fasade	Tømmer
Veggkonstruksjon/fasader er av tømmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
-Det registreres stedvis noen mindre fuktmerker i enkelte hjørner. Dette kan komme av tidvis slagregn som trekker inn mellom stakkene og er ikke unormalt i tømmerkonstruksjoner. -På innvendig side ved inngangsdør registreres det at 1 tømmerstokk har noe avsprukket treverk, men ingen skader eller unormale forhold utover dette. Dette kan ha vært slik siden oppføring av bygget. -Veggstuss ut fra yttervegg ved terrasse på den ene siden har tegn på noe råte i overflaten (ikke av vesenlig grad). -Det er noe klimatisk slitasje/oppsprekking i enkelte stokker som kan ha behov for tiltak. -Deler av konstruksjonen er plassert nære terreng, men fremstår uten skader (foretatt stikkprøvekontroll). Ved åpningen i yttervegg inne i det ene kryptloftet er det påvist et høyt fuktnivå med fare for utvikling av skader. TG 2 på grunn av påviste forhold.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- En utbedring og fuktsikring av tømmerstokker med punktvis skader anbefales. Noe tetting av sprekker i stokker og hjørner anbefales for å minske risikoen for ytterligere fuktinntrekk.
- Se også "Drenering" med tanke på anbefaling om å løfte bygget høyere fra bakken. Dette på grunn av at veggkonstruksjon og gulv delvis ligger nære terreng.
- Åpninger i yttervegger må undersøkes nærmere og utbedres.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging): Innvendig takkonstruksjon

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Det er en konstruksjon med sperretak over langsgående mønsås av rundtømmer.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-3	
-Det er tegn på dårlig lufting eller utettheter i overgang tak/vegger og pipe på hemsen. Dette ved registrering av stedvise fuktmerker/misfarging på vegger, samt at det er fuktmerker på nedsiden av pipegjennomføring gjennom taket, med påfølgende merker på gulv. -Ved åpningen i yttervegg inne i det ene kryploftet er det påvist et høyt fuktnivå med fare for utvikling av skader. -Fuktmerker ved pipe kan komme av utettheter ved pipebeslaget, da det ble registrert at det er forsøkt tettet med plast her. TG 3 er satt på grunn av behov for strakstiltak med tanke på fukt fra pipegjennomføring. TG 2 settes for resterende forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det er behov for ytterligere undersøkelser for å påvise årsak til fuktmerker i himlinger. Utbedringer må eventuelt foretas etter dette. -Åpninger i yttervegger må undersøkes nærmere og utbedres.	
Utbedringskostnader	
Under 10 000	

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Renner og nedløp er av plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

-Nedløp er ikke etablert, og fører til at takvann ikke ledes kontrollert ned til bakken. Dette kan også medføre økt fuktbelastning på yttervegger hvor vannet renner ut.
-Det er eldre renner og de har stedvis motfall.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det anbefales å se på muligheten for utskifting av takrenner. Eventuelt må det påregnes opprettinger av rennene.
-Nedløp må etableres.
-Det bemerkes at eldre plastrenner har økt risiko for skader.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

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?

Ja

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

-Det registreres svanker i takkonstruksjonen som kan komme av bevegelser i fundamenter.
-Lufting av konstruksjonen er begrenset.
-Det er kun spalter i fremkant av tekking, men ikke oppunder tekkingen slik at snø kan tette luftingen på vinterstid.
-Vannbord og vindskier er slitte.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.
-Det anbefales å utbedre lufting av konstruksjonen, som et forebyggende tiltak mot fuktskader som følge av kondensering inne i konstruksjonen.
-Vannbord og vindskier kan ha behov for vedlikehold/utskiftinger.

6.10 Taktekking

Type tekking

Takstein

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?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-3
-Den ene taksiden har en del mosegroing. -Gjennomføring av pipe har mangelfull tetting og har behov for strakstiltak, da det er registrert fuktmerker innvendig. Det er lagt plast på nedsiden som er en ufagmessig løsning. -Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. TG 3 på grunn av behov for strakstiltak ved pipegjennomføring. TG 2 settes for alder og mosegroing på tekking.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Pipegjennomføringen må utbedres. Kostnadsestimat er satt for lokal utbedring. -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.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
-Taket har en bratt takvinkel, og det anbefales derfor snøfangere selv på ru taktekking. -Det bemerkes likevel at det erfaringsmessig sett ikke oppstår takras fra tak med ru taktekking i dette området. -Det er ikke etablert noen takstige for sikker adkomst til pipe. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det kan vurderes montering av snøfanger. -Takstige må monteres for sikker adkomst til pipe.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Gulvkonstruksjon/etasjeskiller er av trebjelkelag. Måling i 1. etasje: Det ble målt med laser i allrom og kjøkken. I allrom er det målt en total høydeforskjell på ca. 66 mm, mens det ble målt total høydeforskjell på ca. 31 mm i kjøkken. Måling på loft: Det ble målt med laser i hemsrommet. Målingen viser en total høydeforskjell på ca. 49 mm.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn -Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på flere rom over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. -Det er noen hakk/skrummer i overflaten på stuegulvet, som er utover normal slitasjegrad. -Stubbloft (underside av bjelkelag mot grunn) har kun begrenset mulighet for kontroll. Det registreres stedvis noe grønske i stubbloftet, som symptom på fuktpåkjenning over tid. TG 3 er satt på grunn av påviste høydeavvik over 30 mm. TG 2 settes for slitasje/skader i gulvoverflate, samt grønske i stubbloft.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales -Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til skjevheter og grønske. Dette kan ses i sammenheng med det som er nevnt i "Grunn og fundament" og "Drenering". Kostnadsestimatet kan også ses i sammenheng med utbedring av fundamenter.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Sotluke er plassert i stue. Pipa er pusset over tak og har beslag av metall ned mot tekking.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er vedovn i stue.	
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 taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-2**

- På hemsen registreres det at 1 elementstein på pipa mangler en hjørnebit.
- Pipa har normal funksjon selv med dette avviket.
- Sotluka sitter fast i puss/maling, og kan ikke åpnes ved befaringen.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Pipa kan med fordel pusses på sider som mangler puss, og pipa kan helpusses for å lukke avvik påvist i elementstein på hems.
- Sotluka må gjøres tilgjengelig for kontroll.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Innredning med glatte fronter og benkeplate med laminat. Benkeplaten har nedfelte oppvaskkummer i plast. Det er sommervann og avløp til terreng, men ikke innlagt for helårsbruk.

- Eldre innredning som kan ha behov for oppgradering/oppussing.
- 1 benkeplate sitter løst.
- Det registreres muselort inne i kjøkkenskap, samt bak stekeovn.
- Panel bak oppvaskkummer har fuktmerker av vannsøl, men ingen skader.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

- Noe oppussing/utbedring av kjøkkenet anbefales. Kjøkkenet kan fungere greit, uten større oppgraderinger om nevnte forhold utbedres.
- Tiltak mot mus må påregnes.

Avtrekk

Type avtrekk

Naturlig

Ventilering foregår naturlig med åpning av vindu.

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

- Det er kun ventilering med åpning av vindu.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak avtrekk

- Det kan vurderes å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Det finnes løsninger som passer til solcelleanlegg. Naturlig avtrekk trekker ikke fukt effektivt ut ved koking/steking.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
-Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning hvor soverom er avdelt for å lage et lite stellerom. Endringen gjelder kun innenfor boligens hoveddel. I utgangspunktet er dette et "ikke søknadspiktig tiltak", men det kan være i strid med krav om brukbarhet (størrelse på rom mm.) Det er ingen konkrete krav til rommets størrelse i dagens forskrift, ut over at rommet skal ha en størrelse som er tilpasset funksjonen. Det er viktig at resterende funksjoner (rom som ble fradelt også har tilfredsstillende størrelse og brukbarhet. Ved en oppdeling til flere rom skal en være oppmerksom på at dagens forskrift anbefaler at det ikke bygges rom under 7 m2.	
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
-Det er ikke krav til ferdigattest på bygg oppført før 01-01-1998.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
-Rom for varig opphold har takhøyde lavere enn 220 cm. -Det minste soverommet har ikke nok dagslysinnslipp. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukningsapparat.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
-Brannslukningsapparat og røykvarsler er mer enn 10 år.	

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Det er etablert åpen tretrapp opp til hems.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
-Det stilles ikke spesifikke krav til trapper som leder til arealer som ikke er måleverdig. Tilstandsgraden er satt ut fra at trappen fungerer som normalt, men det er likevel anbefalt å etablere håndløper/rekkverk.	

6.17 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Ingen ventilering utover åpning av vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
-Hytta har ingen ventilering utover muligheten for åpning av vindu. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert for optimal ventilasjon.	

6.18 Øvrig: Museaktivitet

Beskrivelse	
Det er registrert museaktivitet i hytta.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
-Det registreres noe muselort i oppbevaringsskapet mot yttervegg på kjøkken, samt inne i kjøkkeninnredning. TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales tiltak mot mus. Ytterligere påvisning av omfang før dette må til.	

6.19 Øvrig: VVS

Beskrivelse	
Vann og avløpsrør er av plast. Det er opplyst om mulighet for sommervann. Avløp ledes til terreng.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
-Vann og avløpsrør har nådd en alder hvor restlevetiden er usikker. Anlegget er ikke funksjonstestet. TG 2 på grunn av alder på rør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Vann og avløpsrør må funksjonstestes for å fastsette tilstanden.	

6.20 Øvrig: Solcelleanlegg

Beskrivelse

Det er etablert solcelleanlegg. Ledninger er lagt åpent innvendig.

Oppsummering av øvrig

TG-1

-Ingen unormale forhold er registrert.

6.21 Øvrig: Uthus

Beskrivelse

Uthus oppført i én etasje på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekket med metallplater. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vindu med enkelt glass.

6.22 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Elektrisk

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant