

Krokliveien 7 7372 GLÅMOS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Hytte

Byggeår: 1970

BRA: 49 m²

BRA-i: 49 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

10

TG-2

10

TG-3

1

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/30514>

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

-Med bruk av nivelleringslasers ble det registrert totalt avvik i kjøkken på over 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det største avviket er påvist over nokså kort avstand (ca. 1 meter) i overgang mellom stue- og kjøkkendel. Det kan kjennes en «knekk» i gulvoverflaten her. Utover skjevhet på kjøkken er det påvist totale skjevheter på mellom 15-20 mm. Ingen tegn på at konstruksjonen har skader som følge av skjevhetene. Ved inspeksjon utvendig virker konstruksjonen for å være stabil.

TG 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik (målt over 30 mm totalt, og over 20 mm lokalt på kjøkken).

TG 2 settes for totale skjevheter i stue (målt mellom 15-30 mm).

Anbefalte tiltak

-Ingen umiddelbar kostnad for eventuelle utbedringer settes, da det ikke vurderes noen umiddelbar fare ved disse skjevhetene. Se dette i sammenheng med eventuelle grunnundersøkelser.

-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Dette er noe som kan vurderes ved en eventuell renovering.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

-Ingen vesentlige sprekker i fundamenteringen, men det er skjevheter i gulv ved kjøkkenet som kan antyde at det er eller har vært bevegelser i grunnen her. Det virker for at bygget også har vært rettet opp tidligere.

TG 2 på grunn av usikkerhet rundt bevegelser i grunnen.

Anbefalte tiltak

-Det bør foretas observasjoner over tid for å påvise om det er bevegelser i grunnen eller om det er stabilt. Tiltak må eventuelt vurderes deretter.

Balkong, terrasse, platting: Terrasseplatting ved inngangsparti

Oppsummering

-Gulvet er noe værslitt.

-Håndlist på rekkverk har tegn på at et kan være utvikling av råte på den ene siden mot ytterdør. Det er noe mosegroing, og treverket på toppen er blitt ganske mykt.

-Gulvet har en skjevhet (forhøyning) inn ved ytterdør.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Det anbefales generelt vedlikehold.

-Håndlisten må påregnes utbedret eller skiftet.

-En nærmere undersøkelse av skjevheten i gulvet ved inngangsdør anbefales. Oppretting er noe som kan vurderes, men skjevheten er ikke omfattende.

Vinduer og dører:

Baderomsvindu og ytterdør

Oppsummering

- Ytterdøren har skjevhet mot karm, samt manglende pakning utenom noen biter som er lagt inn hvor det glipper som mest mot karm.
- Ytterdøren tar i karmen.
- Baderomsvinduet har noen sprekker i utvendig treverk, samt tørre/sprukkede kittfalsler. Det bemerkes at slitasjen ikke er omfattende.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales å utbedre pakning i ytterdør, samt justere døren.
 - Baderomsvinduet kan ha noe vedlikeholdsbehov utvendig.
-

Yttervegger

Oppsummering

- Det er stedvis spikerhull i kledningen som bør tettes. Med bakgrunn i dette vurderes det at noe av kledningen er blitt tatt av og satt på igjen, eller eventuelt vært gjenbrukt.
- Enkelte kledningsbord spriker ut fra veggen.
- Det er benyttet tette lekter som musesperre bak kledning. Dette har medført redusert lufting.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Spikerhull bør tettes, og sprikende bord bør festes bedre inntil underlaget.
 - Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag. Ved større utskiftinger bør lufting etableres/utbedres. 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. Vær oppmerksom på dette.
-

Renner og nedløp

Oppsummering

- Det ble registrert deformasjon i 2 nedløpsrør, som er et symptom på frostspreng.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

- Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales. Ved utettheter bør utskiftinger foretas. Deler med deformasjon må skiftes for å lukke avvik.
-

Utstyr på tak

Oppsummering

- Det er ikke etablert takstige for adkomst til pipe. Ved byggeåret var ikke dette et krav.

TG 2 på grunn av manglende takstige iht. dagens krav.

Anbefalte tiltak

- Forskriftsmessig adkomst for feier bør etableres.
-

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

- Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over kokesonen.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak avtrekk

-Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk ut for optimal ventilering.

Elektrisk

Oppsummering

- Sikringene er lagt åpent uten sikringsskap, og er ikke i henhold til dagens krav.
- Automatsikringene mangler kursfortegnelse.
- Det er et delvis eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

-Hytta har et delvis eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder på 120 liter plassert på baderomsgulv som ikke har sluk.

- Bereder er plassert i rom uten sluk, og har ingen annen lekkasjesikring.
- Berederen er etablert etter at kravet om fast tilkobling tredde i kraft. Det er imidlertid usikkert om det er blitt byttet kurs til kontakten.

TG 2 på grunn av manglende lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak

- Det bør etableres avrenning til avløp eller annen type lekkasjesikring.
 - Det anbefales å undersøke nærmere om det bør etableres fast tilkobling av bereder. Forskriften fra 2014 tilsier at det bør være fast tilkobling på beredere over 1500 watt, og denne tanken er på 1950 watt. Siden det ikke var bereder her tidligere kan det være hensiktsmessig å etablere.
-

Øvrig: Hyttebad/wc

Oppsummering

- Med bakgrunn i rommets manglende våtromsstandard er ikke kontrollpunkt for våtrom beskrevet.
- Det kreves forsiktig bruk av rommet på grunn av manglende tettesjikt, sluk og ellers manglende utstyr som vil være krav i et våtrom med dagens krav.
- Det er ikke blitt registrert synlige skader som følge av dusjing i rom uten våtromsstandard.

TG 2 på grunn av manglende våtromsstandard i dusjrom.

Anbefalte tiltak

-Det fordres forsiktig bruk av rommet. For optimal bruk kreves en oppgradering av rommet til en tilfredsstillende våtromsstandard. Sørg for å tørke opp og lufte godt etter hver bruk.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Hytte:

-Det foreligger kun byggemeldte tegninger av tilbygget fra ca. 2000. Tegningene viser ingen rombenevnelser, men romfordelingen virker å stemme. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter ved bruk av rom er derved ikke vurdert.

-Vinduer i tilbygget avviker til dels, med noe endret plassering og endret størrelse på vinduer iht. byggetegning.

Anneks:

-Det registreres at dagens entré er blitt innbygd. Den foreligger ikke på byggetegningen.

-Tegningene viser ingen rombenevnelse. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter ved bruk av rom er derved ikke vurdert.

-Annen kommentar fra kommunen:

"Det finnes ingen papirer på det uthuset/annekset som ligger inntil hovedhytta i våre arkiver så hvorvidt det er lovlig oppført eller ikke kan ikke kommunen svare på."

Dette vurderes å gjelde utestuen.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

-Det er ikke utstedt ferdigattest på tilbygget. Bygget er byggemeldt og søkt etter 1. januar 1998, og ferdigattest skal foreligge.

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

-Soverommene har for lite dagslysinnslipp. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.4.2025

Rapportdato
5.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Frode Moxness
Navn: Lisbeth Merete Ravlosve

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

Informasjon om boligen

Adresse: Krokliveien 7, 7372 Glåmos
Kommunenr: 5025 Gårdsnr: 20 Bruksnr: 18 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1970 - Tatt i bruk. Kilde: matrikkelrapport.
Bolitgtype: Hytte

Generell beskrivelse av boligen:

Hytte fra 1970 med tilbygg fra ca. 2000 oppført i én etasje over pilarer av betong og lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er tekket med pappshingel. Gulvkonstruksjonen er av trebjelkelag. Vinduer er med 2-lags isolerglass, samt 1 vindu med koblet glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2000	Delen med soverom, badrom, vindfang og gang ble tilbygd i ca. 2000, med bakgrunn i en igangsettingstillatelse registrert i matrikkelbrev.	Nei
2017	Alle vinduer utenom badromsvinduet ble skiftet. Taktekking, renner, nedløp og beslag ble lagt nytt.	Nei
2019	Vann og avløp ble lagt inn ca. dette året. Terrasseplattingen utenfor soverom/baderom ble etablert.	Nei
2019/2020	Baderommet ble oppusset.	Nei
2024	Kjøkkenet ble utvidet.	Nei

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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hytte	49	49	0	0	49
Anneks	16	0	16	0	4
Innbygd gapahuk	16	0	0	16	12
Totalt m²	81	49	16	16	65

Bygning: Hytte

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	49	49	0	0	49
Totalt m²	49	49	0	0	49

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	49	49	0	BRA-i: 2 soverom, vindfang, gang, stue, kjøkken, hyttebad.	
Totalt m²	49	49	0		

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	16	0	16	0	4
Totalt m²	16	0	16	0	4

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	16	16	0	BRA-e: Entré, soverom/oppholdsrom.	
Totalt m²	16	16	0		

Bygning: Innbygd gapahuk

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	16	0	0	16	12
Totalt m²	16	0	0	16	12

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	16	0	16		BRA-b: Utestue.
Totalt m²	16	0	16		

Kommentar til arealberegning

-Rombenevnelser er iht. dagens bruk.
-Den innbygde gapahuken er benevnt med BRA-b og S-rom i rapporten. Rommet i bygget er benyttet som et slags balkongareal, men er ikke innglasset.

Fordeling TBA:
-Hytte:
Terrasseplatting 1: 15m².
Terrasseplatting 2: 34m²

Anneks:
Terrasseplatting: 4m².

Innbygd gapahuk:
Terrasseplatting: 12m²

6. Hovedrapport

6.1 Drenering: Terrengfall (drenering er ikke etablert)

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer
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-0
Terrengtet rundt hytta er med naturtomt og pukk. Det vurderes tilstrekkelig fall vekk fra bygningen. Takvann ledes ut til terreng.	
TG 0 er satt med bakgrunn i terrengfall.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Hytta er oppført over pilrarer av betong og lettklinkerblokker.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Ifølge NGUs løsmassekart er det morenegrunn i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
-Ingen vesentlige sprekker i fundamenteringen, men det er skjevheter i gulv ved kjøkkenet som kan antyde at det er eller har vært bevegelser i grunnen her. Det virker for at bygget også har vært rettet opp tidligere.	
TG 2 på grunn av usikkerhet rundt bevegelser i grunnen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det bør foretas observasjoner over tid for å påvise om det er bevegelser i grunnen eller om det er stabilt. Tiltak må eventuelt vurderes deretter.	

6.3 Balkong, terrasse, platting: Terrasseplatting ved inngangsparti



Type	Terrasse
Det er oppført terrasseplattung ved inngangspartiet. Plattingen er oppført i impregnert trevirke over pilarer av betong. Det er etablert rekkverk av tre (ikke krav).	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Plattingen har ukjent oppføringsår. -Rekkverket vurderes å være utbedret med nye rekkverksbord i senere år.	
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, platting	
TG-2	
-Gulvet er noe værslitt. -Håndlist på rekkverk har tegn på at et kan være utvikling av råte på den ene siden mot ytterdør. Det er noe mosegroing, og treverket på toppen er blitt ganske mykt. -Gulvet har en skjevhet (forhøyning) inn ved ytterdør. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det anbefales generelt vedlikehold. -Håndlisten må påregnes utbedret eller skiftet. -En nærmere undersøkelse av skjevheten i gulvet ved inngangsdør anbefales. Oppretting er noe som kan vurderes, men skjevheten er ikke omfattende.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasseplattung ved soverom/baderom

Type	Platting
Det er oppført en terrasseplattung på vegg ved soverom og baderommet. Plattingen er oppført i impregnert trevirke på bakkeplan.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Oppført i 2019 ifølge selger.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
-Det kan vurderes noe vedlikehold av overflater.	

6.5 Vinduer og dører: Nyere vinduer + innerdører

Beskrivelse	
-Malte vinduer med 2-lags glass. -Innvendig er det beisede fyllingsdører av tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Alle vinduer utenom baderomsvinduet ble skiftet i 2017.	
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
-Innerdør mellom gang og vindfang subber i terskel. TG 1 settes for nyere vindu, samt innerdører.	

6.6 Vinduer og dører: Baderomsvindu og ytterdør



Beskrivelse	
-Baderomsvinduet er et malt vindu med koblet glass. -Ytterdøren er en malt/beiset fyllingsdør 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?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
-Ytterdøren har skjevhet mot karm, samt manglende pakning utenom noen biter som er lagt inn hvor det glipper som mest mot karm. -Ytterdøren tar i karmen. -Baderomsvinduet har noen sprekker i utvendig treverk, samt tørre/sprukne kittfalsen. Det bemerkes at slitasjen ikke er omfattende. TG 2 på grunn av påviste forhold.	



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det anbefales å utbedre pakning i ytterdør, samt justere døren.
- Baderomsvinduet kan ha noe vedlikeholdsbehov utvendig.

6.7 Yttervegger



Begrenset/manglende lufting mellom kledning og konstruksjon



Diverse spikerhull

Type fasade	Liggende kledning
Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk. Fasader har liggende bordkledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Delen med soverom, badrom, vindfang og gang ble tilbygd i ca. 2000, med bakgrunn i en igangsettingstillatelse registrert i matrikkelbrev. Tegning av tilbygget har ingen dato.	
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?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

- Det er stedvis spikerhull i kledningen som bør tettes. Med bakgrunn i dette vurderes det at noe av kledningen er blitt tatt av og satt på igjen, eller eventuelt vært gjenbrukt.
- Enkelte kledningsbord spriker ut fra veggen.
- Det er benyttet tette lekter som musesperre bak kledning. Dette har medført redusert lufting.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Spikerhull bør tettes, og sprikende bord bør festes bedre inntil underlaget.
- Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag. Ved større utskiftinger bør lufting etableres/utbedres. 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. Vær oppmerksom på dette.



6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging): Åpen himling

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Hytta har åpen himling. Opprinnelig del har et sperretak lagt over takåser i rundtømmer, og tilbygget har sperretak lagt inn på mønedrager.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-1	

6.9 Renner og nedløp



Type	Metall
Renner og nedløp er utført i lakkert metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp ble skiftet i 2017.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-2	
-Det ble registrert deformasjon i 2 nedløpsrør, som er et symptom på frostspreng.	
TG 2 som følge av dette.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Nedløp/renner er ikke funksjonstestet av undertegnede. Nærmere undersøkelser anbefales. Ved utettheter bør utskiftninger foretas. Deler med deformasjon må skiftes for å lukke avvik.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon Saltak

Taket har sperrekonstruksjon, med åstak i opprinnelig del. Det er luftespalter ved raft.

Inspisert fra Fra bakken, Annet

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

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

Oppsummering av takkonstruksjon TG-1

Inspisert fra takfot og innvendig i hytta.

-Det registreres en liten skjevhet på taket over kjøkken. Årsaken er påvist ved fundamenteringen, og det er ikke påvist noen skader i konstruksjonen. TG 1 er satt siden skjevheten ikke er omfattende.

6.11 Takteking

Type teking Pappshingel

Inspisert fra Fra bakken, Annet

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

-Taket ble tekket om i 2017.

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? Nei

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

Oppsummering av takteking TG-1

Inspisert fra bakken og takfot.

-Det er ikke registrert skader eller slitasje i tekingen, men det kan være behov for vedlikehold av vindskier.

6.12 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
-Det er ikke etablert takstige for adkomst til pipe. Ved byggeåret var ikke dette et krav.	
TG 2 på grunn av manglende takstige iht. dagens krav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Forskriftsmessig adkomst for feier bør etableres.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Måling i kjøkken. Referansenivå laser = 4 cm, og er målt innenfor 1 meters avstand.

Type	Trebjelkelag
Gulvkonstruksjonen er av trebjelkelag.	
Det ble målt med laser i stue/kjøkken og gang. I stue kjøkken er det en knekk på gulvet i overgang mellom stue- og kjøkkendelen. Her måles det et lokalt avvik på ca. 30 mm innenfor 1 meters avstand, samt andre skjevheter på mellom 15-20 mm ellers i stuedelen. Måling i gang viser ingen måleavvik opp mot forskriften.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
-Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i kjøkken på over 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det største avviket er påvist over nokså kort avstand (ca. 1 meter) i overgang mellom stue- og kjøkkendel. Det kan kjennes en «knekk» i gulvoverflaten her. Utover skjevhet på kjøkken er det påvist totale skjevheter på mellom 15-20 mm. Ingen tegn på at konstruksjonen har skader som følge av skjevhetene. Ved inspeksjon utvendig virker konstruksjonen for å være stabil.	
TG 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik (målt over 30 mm totalt, og over 20 mm lokalt på kjøkken).	
TG 2 settes for totale skjevheter i stue (målt mellom 15-30 mm).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Ingen umiddelbar kostnad for eventuelle utbedringer settes, da det ikke vurderes noen umiddelbar fare ved disse skjevhetene. Se dette i sammenheng med eventuelle grunnundersøkelser.	
-For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Dette er noe som kan vurderes ved en eventuell renovering.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Hytta har elementpipe. Sotluke med innlagt sotlukestein er plassert i stue/kjøkken.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovn i stue/kjøkken.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Inspisert fra takfot og bakken.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Innredning med fyllingsfronter. Benkeplaten er med laminat og har nedfelt oppvaskkum i komposittmateriale. I 2024 ble innredningen utvidet.	

Avtrekk

Type avtrekk	Naturlig
Det er kun naturlig ventilering med åpning av vindu på kjøkken.	
Oppsummering av avtrekk	TG-2
-Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over kokesonen.	
TG 2 som følge av dette.	

Anbefalte tiltak avtrekk

-Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk ut for optimal ventilering.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Hytte:

-Det foreligger kun byggemeldte tegninger av tilbygget fra ca. 2000. Tegningene viser ingen rombenevnelser, men romfordelingen virker å stemme. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter ved bruk av rom er derved ikke vurdert.

-Vinduer i tilbygget avviker til dels, med noe endret plassering og endret størrelse på vinduer iht. byggetegning.

Anneks:

-Det registreres at dagens entré er blitt innbygd. Den foreligger ikke på byggetegningen.

-Tegningene viser ingen rombenevnelse. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter ved bruk av rom er derved ikke vurdert.

-Annen kommentar fra kommunen:

"Det finnes ingen papirer på det uthuset/annekset som ligger inntil hovedhytta i våre arkiver så hvorvidt det er lovlig oppført eller ikke kan ikke kommunen svare på."

Dette vurderes å gjelde utestuen.

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

-Det er ikke utstedt ferdigattest på tilbygget. Bygget er byggemeldt og søkt etter 1. januar 1998, og ferdigattest skal foreligge.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Ja

-Soverommene har for lite dagslysinnslipp. Krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

-Det er etablert røykvarsling. Av brannslukkingsutstyr er det et 6 kg brannslukkingsapparat, samt en mindre tilleggsslukker.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

Det bemerkes at tilleggsslukkeren er mer enn 10 år gammel, men det er kun krav om 1 stk 6 kg apparat, og hovedapparatet er mindre enn 10 år gammelt.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

-Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner. Det er privat avløp. Bruksvann (gråvann) og kloakk (svartvann) fra baderommet føres til septiktank, mens bruksvann (gråvann) fra kjøkken føres til terreng.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Avløp er opplyst lagt inn i 2019. Noe usikkert om rørene på kjøkken ble skiftet samme år, men de fremstår med god gjenværende brukstid.	
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-1
-Eventuell utslippstillatelse med tanke på at gråvann fra kjøkken føres til terreng er ikke gjennomgått/fremlagt. Må eventuelt undersøkes nærmere. -Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivarettatt på annen måte. Utvendig er det etablert en vakuumventil.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Synlige rør er av kobber og plast (som rør i rør). Elektrisk vannpumpe og stoppekran er plassert i dusjrommet. Inntaksrøret har varmekabel ut til brønn, og vannet kan brukes på helårsbasis. Det er privat vann.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Vann er opplyst lagt inn i 2019.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer
Det er åpne skru- og automatsikringer i baderommet. Det er åpent elektrisk anlegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Det vurderes utført noe arbeid på anlegget, men omfang og datoer for dette er ikke kjent. Arbeidene er utført i regi av tidligere eier(e).	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
-Sikringene er lagt åpent uten sikringsskap, og er ikke i henhold til dagens krav. -Automatsikringene mangler kursfortegnelse. -Det er et delvis eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. TG 2 på grunn av påviste forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Hytta har et delvis eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Baderom
Fundament
Plassert på gulv

Årstall	
Ca. 2019	
Størrelse	
120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
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
Bereder på 120 liter plassert på baderomsgulv som ikke har sluk. -Bereder er plassert i rom uten sluk, og har ingen annen lekkasjesikring. -Berederen er etablert etter at kravet om fast tilkobling tredde i kraft. Det er imidlertid usikkert om det er blitt byttet kurs til kontakten. TG 2 på grunn av manglende lekkasjesikring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales -Det bør etableres avrenning til avløp eller annen type lekkasjesikring. -Det anbefales å undersøke nærmere om det bør etableres fast tilkobling av bereder. Forskriften fra 2014 tilsier at det bør være fast tilkobling på beredere over 1500 watt, og denne tanken er på 1950 watt. Siden det ikke var bereder her tidligere kan det være hensiktsmessig å etablere.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.22 Øvrig: Hyttebad/wc

Beskrivelse
Hyttebad (dusjrom) uten våtromsstandard. Rommet har laminat på gulv og behandlet panel på vegger. I himling er det behandlet panel. Av utstyr/innredning er det dusjkabinett, klosett og servant i innredning. Det er naturlig ventilerings og ingen tilluft til rommet. Svartvann/gråvann ledes i plastrør ut til septiktank ifølge selger.

- Med bakgrunn i rommets manglende våtromsstandard er ikke kontrollpunkt for våtrom beskrevet.
- Det kreves forsiktig bruk av rommet på grunn av manglende tettesjikt, sluk og ellers manglende utstyr som vil være krav i et våtrom med dagens krav.
- Det er ikke blitt registrert synlige skader som følge av dusjing i rom uten våtromsstandard.

TG 2 på grunn av manglende våtromsstandard i dusjrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Det fordres forsiktig bruk av rommet. For optimal bruk kreves en oppgradering av rommet til en tilfredsstillende våtromsstandard. Sørg for å tørke opp og lufte godt etter hver bruk.

6.23 Øvrig: Anneks



Beskrivelse

Anneks oppført i én etasje over pilarer av betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har saltaksform og er teknet med pappshingel. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vinduer er med 2+1-lags glass.

- Det registreres litt råte i bunn av veggstussen som er kjørt ut ved inngangspartiet. Anbefales utbedret.
- Fundamentene har skjevheter. Anbefales utbedret.
- Bygget er ikke videre tilstandsvurdert.

6.24 Øvrig: Innbygd gapahuk med utedue



Beskrivelse

Innbygd gapahuk oppført i én etasje, og er plassert på fundament av impregnert trevirke på bakken. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket har pultaksform og har ingen tekking utover undertak. Gulvkonstruksjon er av trebjelkelag. Vinduer er med 2+1-lags glass.

- Taket mangler takteking (yttertak). Det er kun lagt et undertak.
- Taket har skjevheter. Anbefales undersøkt nærmere og utbedret.
- Bygget er ikke videre tilstandsvurdert.

6.25 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant