

Egenerklæring

Gnolla 256, 2420 TRYSIL

24 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gnolla 256	Gnolla 256	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Det er en fritidsseiendom

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Nash, Bente Cathrine Aannderud

Selger

Nash, Robert Joseph

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1 Navn på arbeid
Byttet vinduer i front mot hovedvei
- 4.1.2 Årstall
2021
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Byttet vinduer i front mot hovedvei
- 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Flendalen snekker
- 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tilkopling til Jacuzzi og EL bil lader

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

El installatør

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Septik tank på tomten

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2022

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært



13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Lagt opp rør til utlagsvask

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
☐ Ja ☒ Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
☐ Ja ☒ Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 38602324

Egenerklæringsskjema

Name
Nash, Robert Joseph

Date
2026-02-24

Identification

 **bankID** Nash, Robert Joseph

Name
Nash, Bente C Aannerud

Date
2026-02-24

Identification

 **bankID** Nash, Bente C Aannerud



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Nash, Robert Joseph	24/02-2026	BANKID
Nash, Bente C Aannerud	12:53:19	BANKID
	24/02-2026	
	12:49:49	



Adresse

Gnolla 256, 2420 TRYSIL

Dato for energimerking

25.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-263179

Bygningskategori

Småhus

Byggsnummer

12364636

Gårdsnummer

38

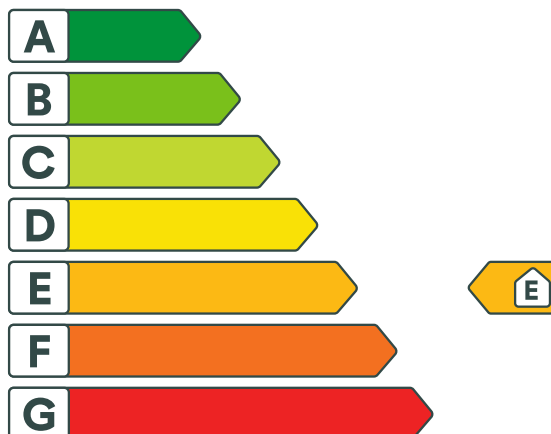
Bruksnummer

309

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1985

Bygningstype

Fritidsbolig

Bruksareal

85,0 m²

Oppvarmet bruksareal

85,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

301,65 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

405,79 kWh/m²

Totalt levert pr. år

34 492 kWh



Gnolla 256, 2420 TRYSIL



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Gnolla 256, 2420 TRYSIL



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt
boligkjøp – ferdig forsikret
hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Gnolla 256

Høyde over havet

809 m



Offentlig transport

🚶 Elgshøen 2.8 km
Linje 834

🚶 Bryn 3 km
Linje 834

Avstand til byer

Elverum 79.9 km

Hamar 102 km

Oslo 196.7 km

Trondheim 230.6 km

Ladepunkt for el-bil

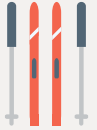
🚗 Skistar Lodge Trysil 22.6 km

🚗 Skistar Trysil - Fageråsen 23.2 km

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 257 m
- 144 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Skistar Trysil
- Avstand til nærmeste bakke: 22 km
- Skitrekk i anlegget: 30



Aktiviteter

Afterski/Restauranter SkiStar Lodge 22.7 km

Kulpen SPA 22.7 km

Skiskole Høyfjellssenteret 23.3 km

Afterski/Restauranter Høyfjellssent... 23.3 km

Fageråsen Discgolf 23.4 km

Sport

⚽ Flendalen, Ball-løkke 3.4 km
Ballspill

⚽ Jordet stadion 11.8 km
Aktivitetshall, fotball, friidrett

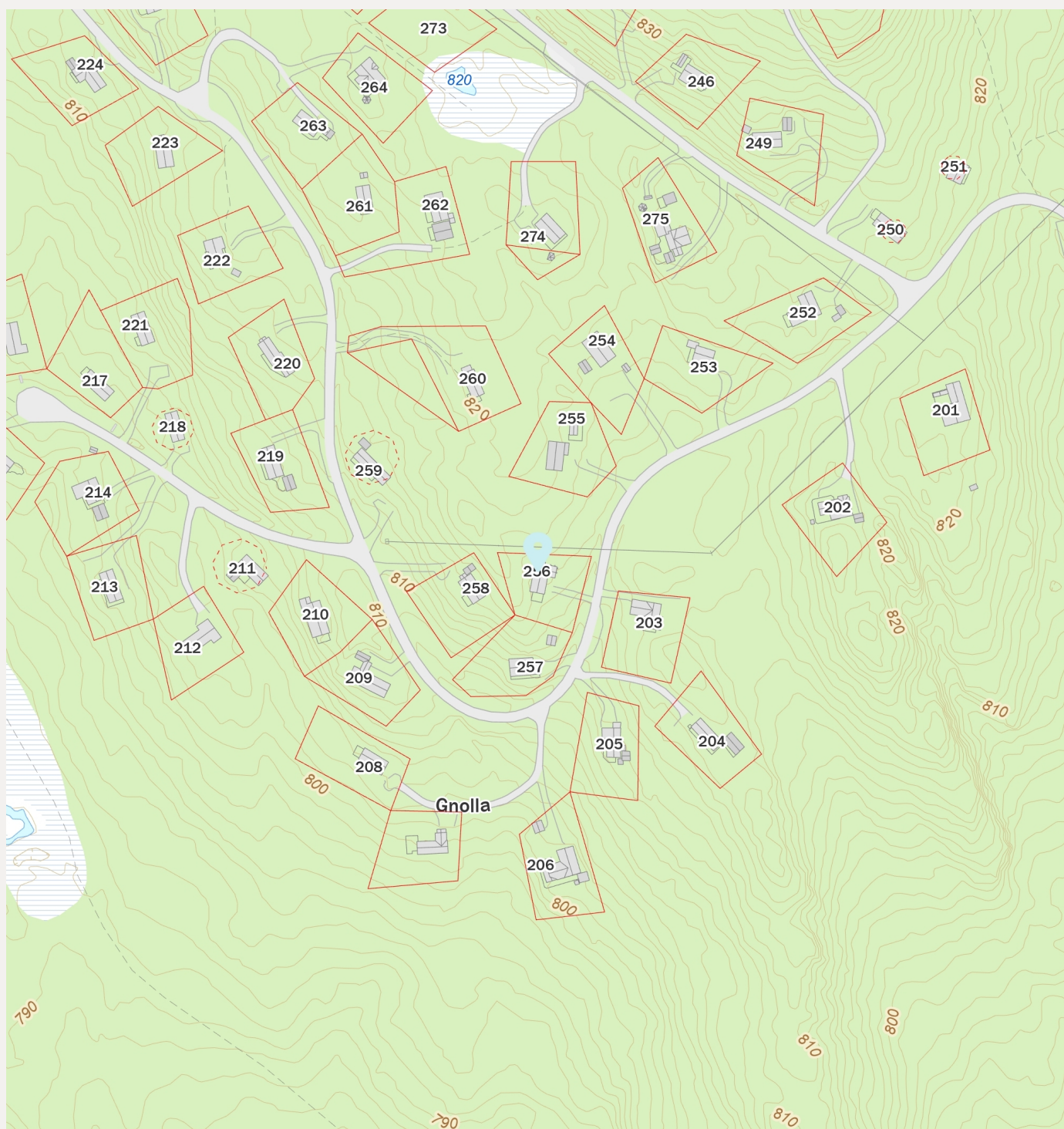
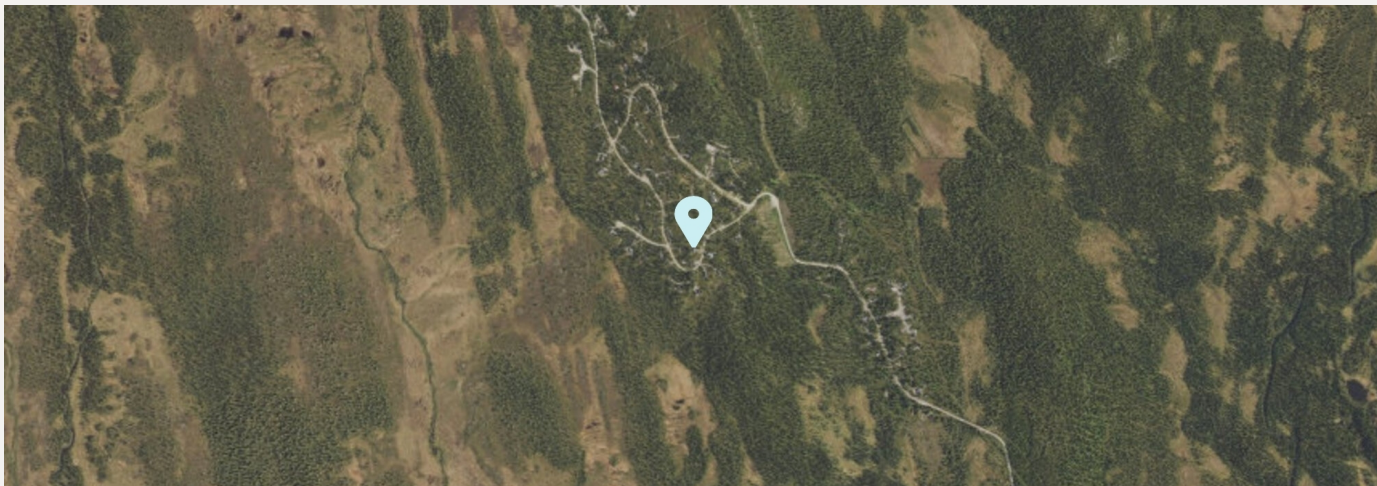
🏊 Trysil Helse & Trening 24.3 km

🏊 Spenst Trysil 24.4 km

Dagligvare

Joker Jordet 12.8 km
PostNord

Nærbutikken Engerdal 19.1 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Gnolla 256 2420 TRYSIL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1987

BRA: 79 m²

BRA-i: 79 m²

Rapportdato: 6.3.2026 (Gyldig til 6.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

7

TG-2

13

TG-3

0

TG-IU

2

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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 integreert.

Struktur og referansenivå

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.

Takstrapporten

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/40459>

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

El-anlegg med blandet alder. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en registrert installatør.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Krypkjeller	Tilstandsgrad satt ut fra konstruksjonsvalg og generell problematikk ved krypkjellerere
Vinduer og dører: Fra opprinnelig byggeår	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Yttervegger	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Skorstein over tak	Tilstand grunnet elde.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Tilstand grunnet elde.
Kjøkken - Overflater og innredning	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Kjøkken - Avtrekk	Tilstand grunnet at kjøkkenet mangler mekanisk avtrekk over koketopp.
Ventilasjon	Tilstand grunnet påviste forhold.
Våtrom: Bad - Overflater	Tilstand grunnet elde og mangelfull dokumentasjon.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstand grunnet elde og mangelfull dokumentasjon.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	Tilstand grunnet påviste forhold.
Innvendige overflater	Tilstand grunnet elde.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Tilstandsgrad TGIU er gitt grunnet snøforhold
Taktekking	Tilstandsgrad TGIU er gitt grunnet snøforhold

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Bygningstegninger datert 03.12.2012 er fremlagt og foreligger ved salg. Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning og ombygging av sekundære bruksarealer i bod/tørkerom som er blitt omdisponert til hoveddel (kjøkken). Dette er å anses som søknadspliktig bruksendringer i kommunen etter innsendte og godkjente bygningstegninger. Det kreves at rommet tilfredsstiller tekniske krav (TEK17) til varig opphold, som takhøyde, dagslys, rømningsveier, ventilasjon og isolasjon. Det må foretas ytterligere undersøkelser med bygningsmyndighet i Trysil kommune for mulighet til bruksendringer og omdisponering av arealer.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i Trysil kommune sine arkiver. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Ikke inspisert pga snø.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.2.2026

Rapportdato
6.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: Bente Cathrine Aannerud Nash
Navn: Robert Joseph Nash

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Elektronisk egenerklæring signert og datert 24.02.2026 er fremlagt og gjennomgått, evt avvik og opplysninger er beskrevet i rapporten. Vedlegg med tilsammen 7 sider.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Pål Nordbakken
Firma: P.Nordbakken Takst AS
Tittel: Takstingeniør
Profesjonsansvarsforsikring: IF Forsikring

Telefon: 48298024
Epost: pnordbakken@hotmail.com
Adresse: Plankevegen 18 A, 2413 Elverum

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Grunnet snø er det ikke blitt foretatt forsvarlig kontroll av terreng, terrengforhold, takteking og tilstøtende konstruksjoner. Ytterligere undersøkelser bør foretas når forholdet gjør det mulig

Reguleringsplaner og arealplaner boligen er underlagt, området er regulert for fritidsbolig bebyggelse:

-Kommuneplanens arealdel 2014 - 2025 med planid 20110200 fra 18.02.2014.

-Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø 2025-2036 med planid 20180300 27.05.2025.

-Eldre reguleringsplan for Gnolla 1 med planid 20081100 fra 27.05.2008.

Reguleringsbestemmelser og arealplaner er ikke undersøkt og beskrevet i rapporten. Ytterligere undersøkelser av kjøper bør foretas.

Da befaringen ble gjennomført 27.02.2026 ble det registrert tegn etter museaktivitet inne i boligen. Ukjent omfang, tiltak og utbedringer med bekjempelse må påregnes. Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i ett usikkert område vedrørende radonaktivitet. Ingen opplysninger om radonforekomst. Ytterligere undersøkelser og målinger bør vurderes.

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

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

I henhold til bygningstegninger fra Trysil kommunen er det ene soverommet mot nordøst benyttet som bod på befaringstidspunktet.

Informasjon om boligen

Adresse:	Gnolla 256, 2420 Trysil				
Kommunenr:	3421	Gårdsnr:	38	Bruksnr:	309
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	
Byggeår:	1987				
Boligtype:	Fritidsbolig				

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidseiendom med beliggenhet i etablert hytteområde i Flendalen/Gnolla i Trysil kommune, boligen ligger ca 815 meter over havet.

Byggemåte/beskrivelse:

Fritidsbolig på ett plan med opprinnelig byggeår 1987 og senere oppført yilbygg med bad og gang/entre i 2012/2013.

Boligenes rominndeling med kjøkken, stue/spisestue, bad, 4-soverom og gang/entre. (Se under arealbeskrivelse)

Boligen er fundamentert på pilarer. Yttervegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende kledningsbord.

Bolig med saltakkonstruksjoner med innvendige skråhimlinger, utvendig tekking utført med shingel.

Vinduer og dører med blandet alder, vinduer fra opprinnelig byggeår med koblet glass.

Oppvarming med strøm og ved, ildsted med vedovn i stue, baderom og gang/entre med elektrisk gulvvarme. 2-panelovner i stue med App-styring.

Ventilasjon med mekanisk avtrekk på baderom, øvrige rom med naturlig ventilasjon via åpningsbare vinduer samt enkelte vinduskarmer med luftespalte.

Krypkjeller under boligen med adkomst/sikt mellom åpne pilarer, varierende kryphøyder. Innvendige flater og installasjoner med liten/normal bruksslitasje, noe vedlikehold kan påregnes grunnet elde og påviste forhold. For utfyllende opplysninger og merknader vises til rapporten.

Tomt:

Eiendommens areal med 1258 m2 er hentet fra www.seeiendom.no. Sydvestvendt tomt med normale solforhold, tomteareal med stedbundet vegetasjon.

Områdebeskrivelse:

Fritidseiendom med beliggenhet i Flendalen på Gnolla i etablert hytteområde i Trysil Kommune.

Boligen ligger ca 28 km fra Trysil sentrum med de fleste servicetilbud som bank, post, frisør, dagligvarebutikk, bensinstasjon, kommuneadministrasjon mm. Område med lite støy og normale solforhold, utsyn over nærliggende hytteområder og skogsterreng. Eiendommen ligger til rette for fine turopplevelser og rekreasjonsmuligheter i nærhet med under alle årstider. Trysil kommune er kjent for storslått natur med fine helårs' tur- og friluftsmuligheter som kan nytes enten om du liker bær- og sopplukking, båtaktiviteter/padling, sykling, skogsturer, skiturer, jakt- eller fiske. Eiendommen ligger i nærhet av flere tjern med fine fiske og bademuligheter. Eiendommen ligger med kort avstand til preparerte skiløyper i vinterhalvåret.

Parkering:

Gruset innkjøring og tunområde med biloppstillingsplasser for flere kjøretøy.

Vei, Vann og avløp:

Adkomst via hytteområdets grusede private veinett.

Vannforsyning fra privat vannverk for hyttefeltet.

Boligen er tilknyttet private avløpssystem med lukket septikktank, gråvann til sedimenteringskum og infiltrasjonssystem.

Oppvarming:

Boligens primæroppvarming med strøm og vedfyring.

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>

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

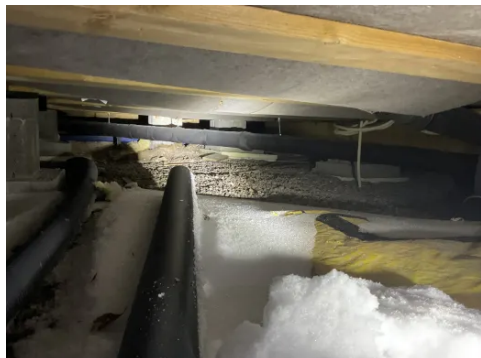
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	79	79 Romfordeling: Stue, spisestue, kjøkken, bad, 4-soverom, gang og entre	0	0	42
Totalt m²	79	79	0	0	42

Kommentar til arealberegning

Fritidsbolig med fullt bruksareal innenfor yttervegger, stue og kjøkken med åpen løsning. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom. Samlet areal for terrasser er oppgitt i arealoversikten, oppgitte arealer er omtrentlige grunnet snøforhold. I henhold til bygningstegninger fra Trysil kommunen er det ene soverommet mot nordøst benyttet som bod på befraingstidspunktet.

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament



Fritidsbolig fundamentert på pilarer

Type Fundament/Grunnmur

Søyler/pilarer (åpen fundamentering)

Fritidsbolig fundamentert på betongpunkter/pilarer.

Type byggegrunn

Byggegrunn av løsmasse

Byggegrunnen fremstår med stedbundne jordmasser med høy sand og siltsortering.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.
Ingen observerte skader som kan settes i sammenheng med mangelfull fundamentering.
Ingen indikasjoner av setninger eller jordtrykks-/teleproblematikk.

6.2 Krypkjeller



Målt 17,5 i fuktprosent i krypkjeller

Beskrivelse

Åpent krypprom mellom fundamenteringen, krypprom med lave og varierende høyder.
Grunne med stedlige vegetasjon og tilkjørte grusmasser.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Nei

Er det synlig fukt eller vann i krypprommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

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

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i krypprommet

Det ble gjennomført fuktsøk på stubbloftkonstruksjon/etasjeskille inne i krypkjeller.
Målingen viser et fukttinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.
Det ble målt fuktprosent på 17,5% (se bilde i rapport)

Krypkjeller med varierende kryphøyder.

Det ble gjennomført fuktsøk på stubbloftkonstruksjon/etasjeskille inne i krypkjeller. Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling. Forholdet settes i sammenheng med noe mangelfull lufting. Ingen visuelle tegn ved innvendige overflater til skader som kan settes i sammenheng med tradisjonell fukt problematikk forbundet med krypkjellere.

Krypkjellere vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens og bør holdes under observasjon. Tilstandsgrad satt ut fra konstruksjonsvalg og generell problematikk ved krypkjellere.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

-Krypkjellere bør holdes under jevnlig tilsyn og god luftsirkulasjon må ivaretas.

6.3 Balkong, terrasse, platting



Ikke kontrollert grunnet snøforhold

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-IU

Terrasser er snødekt og ikke kontrollert/besiktet.

Delvis overbygget terrasse mot sydvest med adkomst fra stue og terrasseplatting tilknyttet inngangspartiet med adkomst fra terreng og entre/gang.

Forøvrig ingen vurderinger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.4 Vinduer og dører: Fra opprinnelig byggeår



Malt heltre ytterdør med glassfelt

Beskrivelse

Vinduer hovedsakelig med koblet glass med utvendig faste sprosser, nedre vannbrett med metallbeslag. Vinduer med isolerglass ved tilbygg fra 2012/2013.

Malte heltre ytterdører mot vest med glassfelt, ytterdør mot øst i malt heltre.

Innerdører med malte heltre dører.

Installasjoner fra de forskjellige byggeår.

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



Utvendig ramtre og kitting med slitasje



Installasjoner med malingavflassing og lokale slitasjeskader innvendig

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Materialet i vinduenes tettelistes eldes, og blir sprøtt over tid, slik at tettefunksjonen reduseres. Tettelistes bør kontrolleres og etter hvert byttes ut. Utvendig ramtre og kitting med noe malingoppsprekking, malingavflassing og lokal slitasje. Innvendig ramtre med noe fuktskjolder, malingavflassing og svertesopp, forholdet settes i sammenheng med mangelfull ventilasjon og mangelfull vedlikehold. Dørvidere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt alder tatt i betraktning. Installasjoner med noe justeringsbehov. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører og vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Noe vedlikehold, justeringer og påkostninger må påregnes grunnet elde og påviste forhold.

6.5 Vinduer og dører: Vinduer mot nord



3-vinduer skiftet i 2021

Beskrivelse

Vinduer mot syd med isolerglass. (Stue mot vei)

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer opplyst skiftet i 2021, produksjonsår påvist fra 2020.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Materialet i vinduenes tettelistes eldes, og blir sprøtt over tid, slik at tettefunksjonen reduseres. Tettelistes bør kontrolleres og etter hvert byttes ut. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år. Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning.

6.6 Yttervegger



Fasadebilde

Type fasade

Liggende kledning

Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledningsbord.
Utvendige fasader fremstår med etablert lufting.
Kledningsbord fra de forskjellige byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Påført jevnlig utvendige overflatebehandlinger, opplyst sist utført i 2022.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Kledningsbord med noe endeoppsprekking og lokal slitasje på utsatte plasser, begrenset omfang. Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik. Kledninger vurderes å kunne ivareta sin tekniske funksjon. I følge Byggforsk byggdetaljblad bør trekledninger overflatebehandles i intervaller på fra 6 til 12 år.



Lokal slitasje på utsatte plasser

6.7 Skorstein over tak

Inspisert fra

Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak

TG-2

Innvendig ett-løps elementpipe fra opprinnelig byggeår, helbeslått pipeløp over tak utført med regnskjerm. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Tilstand grunnet elde.

6.8 Takkonstruksjon og loft



Luftespalter ved raft



Fritidsbolig med innvendige skråhimlinger

Type takkonstruksjon

Saltak

Saltakkonstruksjon, takkonstruksjonen med innvendige skråhimlinger.
Lufting av takkonstruksjonen via spalter ved raft, luftespalter uten innseksnetting.

Type loft

Innredet (lukket konstruksjon)

Konstruksjonen er en lukket konstruksjon med innvendige skråhimlinger.

Utvendig inspeksjon

Fra bakken

Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?

Nei

Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft

TG-1

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

6.9 Taktekking



Takoverflater ikke besiktet grunnet snøforhold

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av taktekking

TG-IU

Taktekkingen er ikke kontrollert/besiktet grunnet snøforhold.
Taktekking utført med shingel, tekking av ukjent alder.
Malte vindskier, isbord uten metallbeslag.
Det anbefales å ettermontere isbordbeslag som ett vedlikeholdstiltak.
I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for papp-, shingel- eller folietekking ca 25 år.
Forøvrig ingen vurderinger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn



Målt 18 mm avvik i stue

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
---	----

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 18 mm i stue innenfor en lengde på 2 meter. Ingen påviste indikasjoner ved gulvoverflater som tilsier fuktskader. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.11 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Ildsted stue med vedovn

Type pipe	Element
Innvendig ett-løps elementpipe, helbeslått over tak med regnskjerm. Synlige pipevanger og brannmurer med malt pussbehandling og murt steinforblending. Sotluke med adkomst fra soverom.	

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Vedovn
Ildsted med vedovn i stue montert på steinhelle, bakmontert røykgassrør. Pipevange stue med murt steinforblending opplyst utført i 2021.	

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
---	-----

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-2

Ildsted med tilfredsstillende avstand fra brennbart material.
Noe kort brannbeskyttelse ved gulv under sotluke (< 30 cm) målt avstand 21 cm, løses med innfestning av sotlukestein. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann.
Tilstand grunnet elde.



Noe sotvannskjolder under sotlukekammeret

6.12 Kjøkken



Oversiktsbilde



Forsert avtrekk er ikke etablert over koketopp

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

Kjøkkeninnredninger med malte profilerte fronter og laminerte skrog, 4 overskap med glassfronter. Benkeplater i heltre med nedsenket oppvaskkum i metall.

Veggflater over kjøkkenbenker med behandlet panel, overgang med trelist.

Kjøkken uten opplegg for oppvaskmaskin, hvitevarer montert i kjøkkennisjer.

Koketopp med gassbluss montert i 2023, gassbeholder plassert i benkeskap.

Lekkasjevakt, komfyrvakt og gassalarm er ikke montert.

Kjøkken med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning, fronter med noe justeringsbehov og lokal slitasje. Lekkasjevakt og komfyrvakt er ikke montert, dette var ikke ett krav på oppføringspunktet men det legges til anbefaling å ettermontere. Tillatt å oppbevare 22 kg propan innendørs, altså 2 store evt. 3 små propanflasker (11 kg eller 6 kg). Ingen påviste tegn til fuktrelaterte følgeskader som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Gassalarm er ikke montert og må ettermonteres for personsikkerheten.

Avtrekk

Type avtrekk

Naturlig

Kjøkken uten ventilator, naturlig ventilering med åpningsvindu.



Innredning med noe malingavflassing og lokal slitasje

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen. Ettermontering av mekanisk avtrekk over koketopp bør ettermonteres med avkast ført via yttervegg.

6.13 Lovlighet / HMS



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Bygningstegninger datert 03.12.2012 er fremlagt og foreligger ved salg. Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning og ombygging av sekundære bruksarealer i bod/tørkerom som er blitt omdisponert til hoveddel (kjøkken). Dette er å anses som søknadspliktig bruksendringer i kommunen etter innsendte og godkjente bygningstegninger. Det kreves at rommet tilfredsstiller tekniske krav (TEK17) til varig opphold, som takhøyde, dagslys, rømningsveier, ventilasjon og isolasjon. Det må foretas ytterligere undersøkelser med bygningsmyndighet i Trysil kommune for mulighet til bruksendringer og omdisponering av arealer.

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 foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i Trysil kommune sine arkiver. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest.

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

Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?

Ikke relevant/finnes ikke

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

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?

Ikke kontrollerbart

Ikke inspisert pga snø.

6.14 Avløpsrør



Synlige avløpsrør med PVC-plast



Kloakklufting med durgoventil

Type avløpsrør	Plast
Synlige innvendige avløpsrør utført med PVC-plast. Boligen er tilknyttet private avløpssystem med lukket septikktank, gråvann til sedimenteringskum og infiltrasjon.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør tilknyttet badet rom skiftet i forbindelse med oppføring av tilbygg i 2012/2013. Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt.	
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?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Stakemulighet kan utføres via installasjoner med avløp. Lufting av avløpsanlegget er kun med en vakumventil avsluttet inne på badet rommet. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt. Privat avløpssystem bør holdes under tilsyn. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. I følge Byggforsk byggedetalblad ligger generell levetid på spredegrøfter har en normal levetid på 25-30 år. Funksjon og tilstand må vurderes av fagperson.

6.15 Vannledninger



Hovedstoppekrane med synlig merking



Fordelerskap med avrenning for evt lekkasjevann til gulv med sluk

Type anlegg

Kobber

Vannforsyning fra privat vannverk for hyttefeltet.
Inntaksledning utført med PEL-plast, anlegg uten vannmåler.
Vannførende installasjoner hovedsakelig med rør-i-rør system, lokalt noe cu-rør. (Kobber)
Innvendig fordelerskap og hovedstoppekrane er plassert i gang/teknisk rom.
Hovedstoppekranen er synlig merket.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

-Opplegg til vannførende installasjoner til oppvaskkum i 2022.
-Vannførende installasjoner med rør-i-rør system etablert i forbindelse med oppføring av tilbygg i 2012/2013. Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt.

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 stoppekrane?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekrane?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Avrenning fra fordelerskapet med utkast ført til gulv, rom med sluk.
Ingen opplysninger om frostproblematikk eller øvrige feil og mangler ved vannførende installasjoner. Hovedstoppekrane med synlig merking. I følge Byggforsk bygghandboken ligger generell levetid på kobbervannrør på fra 25 til 50 år. Funksjon og tilstand må vurderes av fagperson.

6.16 Elektrisk



Digital måleravleser plassert i utvendig skap



El-anlegg med blandet alder

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? Nei

Type sikringer Automatsikringer

Inntak via jordkabel, sikringsskap plassert inne på soverom.
1-fase 230V anlegg med 42A hovedsikringer.
Sikringer med porselenssikringer ,6 kurser med jordfeilsautomater og 1-kurs med automatsikring.
Digital AMS måler montert i utvendig skap.
Baderom og gang/entre med elektrisk gulvvarme.
Installasjoner og EL-anlegg med blandet alder.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? Ja

-Rekvirent opplyser i egenerklæringen at det er blitt montert tilførsel og tilkopling av Jacuzzi og EL bil lader i 2022. Dokumentasjon på dette er ikke fremlagt men foreligger ved salg/eiendomsoverdragelse.
-Sikringsskap oppgradert med automatsikringer og jordfeilautomater. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon, så dato for utbedringer er ukjent.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Ja

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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

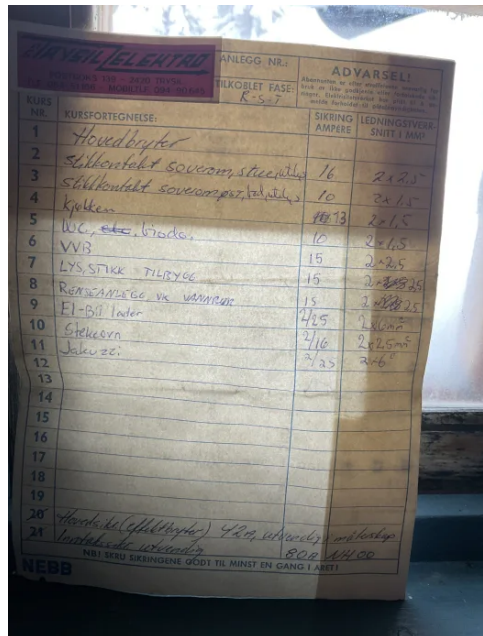
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Nei

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, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei



Kursoversikt plassert i skap

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

El-anlegg og installasjoner med blandet alder.

Det foreligger ingen opplysninger og ettersyn av anlegget fra E-verket. Samsvarserklæring må fremlegges for anlegg og installasjoner fra 1999 eller nyere. Bereder påvist fra 2013 tilkoblet støpsel, skal være fast tilkobling. Krav til bereder med fast montering og sikkerhetsbryter for varig last f.o.m 2 kW kom i 2004. Nytt krav til installasjon f.o.m 1,5 KW kom i januar 2014, med iverksettelse juni 2014. Ved fremtidig utskiftning må denne monteres med fast tilkobling. Ledningsnett med brytere og stikk med normal bruksslitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

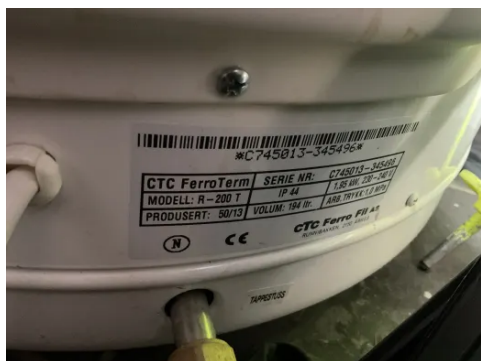
Ja

Funksjon og tilstand må vurderes av registrert installatør

6.17 Varmtvannsbereder



Bereder plassert i gang/entre



Teknisk data

Plassering bereder

Gang/teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2013

Størrelse

194

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Bereder fra 2013 tilkoblet støpsel, skal være fast tilkobling.

For øvrig ingen påviste feil eller mangler.

(Se beskrivelse under Elektrisk)

6.18 Ventilasjon



Enkelte luftespalter i øvre del av vinduer



Innvendig ramtre med svertesopp, avflassing og fuktskjolder

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Bolig med naturlig ventilasjon via åpningsbare vinduer og enkelte vinduer med luftespalter i øvre del av karm. Baderom med mekanisk avtrekk, avkast ført via yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Slitasje ved innvendig ramter på vinduer med malingavflassing, svertesopp og fuktskjolder, forholdet settes i sammenheng med noe mangelfull ventilasjon. Tilstand grunnet påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Luftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.
- Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert hvor dette mangler.

6.19 Våtrom: Bad



Baderom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Gulv med fliser, vegger med sokkelflis og laminerte baderomsplater. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bygningstegninger datert 03.12.2012 er fremlagt.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

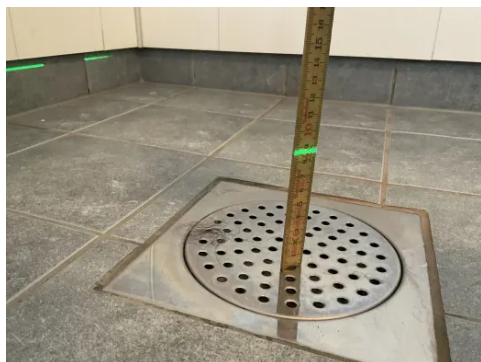
Nei



Servant i innredning



PVC-sluk



Tilfredsstillende fallforhold til sluk

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Fastfuge i overgang gulvflis og sokkelflis med noe oppsprekking og lokal slitasje, utbedringer og re-fuging bør påregnes i skadeberørte områder. Overflater som helhet med liten bruksslitasje. For å øke levetiden bør det på sikt derfor vurderes å installere dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Tilstand grunnet elde og mangelfull dokumentasjon.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

PVC sluk med stakemuligheter.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Slukmansjett delvis synlig ført under klemring.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

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

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ingen påviste feil eller mangler ved sanitærutstyret.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk ført via yttervegg, tilluft via åpen dør.



Fuktmåling ved hulltaking uten unormale verdier



Fastfuge i overgang gulv og veggflis med noe oppsprekking og lokal slitasje



Innvendig ramtre med svertesopp

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Innvendig ramtre på vinduer påvist svertesopp, forholdet settes i sammenheng med noe mangelfull ventilasjon. Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørbladet for å optimalisere ventilasjon inne på baderommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørbladet for å optimalisere ventilasjon inne på baderommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang/teknisk rom. Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Ingen fremlagt dokumentasjon vedrørende utført arbeid inne på baderom.

6.20 Innvendige overflater



Beskrivelse

Gulv med parkett, fliser og lakkerte trebord.
 Vegger og himlinger med behandlet panel.
 Innvendige overflatebehandlinger av vegger og himling opplyst fra 2021.

Oppsummering

TG-2

Overflater som helhet med normal bruksslitasje, ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning. Tilstand grunnet elde.

6.21 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Drenering
- Rom under terreng
- Oljetank
- Vannbåren varme
- Varmesentral