

Gnr/ Bnr: 32/61 7206 Hellandsjøen

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Anneks

Byggeår: 2009

BRA: 18 m²

BRA-i: 18 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



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/32540>

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

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerte ikke ved enkel funksjonstest.
TG-2 er satt pga. manglende funksjon.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å undersøke årsak til manglende funksjon, og utbedre dette.
Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag. For å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende entreprenør og avhenger av årsak.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Høydeforskjeller over 50cm skal sikres med rekkverk. Deler av terrassen mangler rekkverk og rekkverk er lavere enn dagens krav på 100cm. Ingen vesentlige avvik utover normal aldringsmessig slitasje ble registrert forøvrig.
TG-2 er satt pga. lavere rekkverkshøyde enn dagens krav og delvis manglende rekkverk ved nivåforskjell over 50cm.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.

Vinduer og dører

Oppsummering

Punkterte glass kan være vanskelig å påvise. Punktering er et aldringsfenomen og vil derfor være påregnelig i tiden som kommer.
Det ble registrert stedvis værslitasje/ malingsavfluss på utvendig vinduskarmer.
TG-2 er satt pga. alder og værslitasje.

Anbefalte tiltak

Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftninger er påregnelig i tiden som kommer.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset grunnet smal adkomst. Det ble utført en visuell besiktigelse fra loftsluke. Det er etablert 2 ventiler i yttervegg på gavlvegger. Tiltent lufting mot raft er begrenset, noe som anbefales utbedret. Her registreres det bruk av plast, trolig som en forlengelse av plast i himling. Funksjon og utførelse anbefales kontrollert ved etablering av lufting ved raft. Ingen synlige skader/ avvik ble registrert fra kontrollpunkt.
TG-2 er satt pga. redusert lufting mot raft.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke muligheten for etablering av luftespalte ved raft samtidig som å kontrollere plassering/ funksjon av synlig plast.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Takutstikk over terrasse ved inngangsparti er ubehandlet og har fuktmerker/ svertesopp. TG-2 er satt pga. svertesopp i panel.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å fjerne svertesopp og overflatebehandle panel anbefales.

Taktekking

Oppsummering

Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.

TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert stige/ adkomst for feier. Taket er ca. 29° og det er derfor krav til snøfangere.

TG-2 er satt pga. manglende stige/ adkomst til feier og manglende snøfangere iht. krav.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere snøfangere og stige for adkomst til feier iht. krav.

Vannledninger

Oppsummering

Det bemerkes lekkasje fra blandebatteri, trolig pga. tørre pakninger. Det er flere vannledninger under fritidsboligen som er uisolerte, med fare for frostskaider og vannledninger er ikke tilstrekkelig festet.

Hovedstoppekran er plassert under fritidsboligen og fungerte som tiltenkt.

TG-2 er satt pga. uisolerte vannledninger under fritidsboligen.

Anbefalte tiltak

Nedtapping av anlegget må utføres før frost/ vinter evt. isolere/ frostsikre uisolerte vannledninger.

Tiltak/ utbedring ved blandebatteri må påregnes.

Oppsummering

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 en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet for å vite faktisk tilstand på el-anlegget.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget. Selger opplyser at det er foretatt tilsyn utført av DLE (Det Lokale Eltilsyn) men denne er ikke fremlagt undertegnede. Det mangler deksel ved sikringer, kurser er ikke merket og det er ikke etablert kursfortegnelse. TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring og ovennevnte forhold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Øvrig: Dusjrom

Oppsummering

Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom, blant annet pga. valgt materiale med panelplater på vegger, tregulv og manglende sluk.

Rommet er derfor ikke vurdert som et våtrom men vurderes likevel å fungere som tiltenkt. Fritt vann på gulv og vegger må unngås og det forutsetter fortsatt bruk av dusjkabinett.

Hulltaking ble ikke foretatt da det er vurdert som unødvendig siden rommet ikke har tettesjikt. Det ble foretatt fuktmåling i treverk ved dusjsone. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt ved kontrollpunkt.

TG-2 er satt pga. at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

Lovlighet

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er ikke etablert brannslukningsapparat eller røykvarsler.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.6.2025

Rapportdato
18.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: Oddvar Tiset
Navn: Britt Laila Djupdal Tiset

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Kjartan Korshavn Telefon: 416 05 438
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Epost: kk@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Egne premisser:

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er basert på gjennomsnittlig levealder for den enkelte bygningsdel. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgrad 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Selger opplyser at fritidsboligen er oppført som egeninnsats/ ufaglært av tidligere eier. Det er trolig gjenbruk av materialer, omfanget av gjenbruk og konkret alder er derfor ukjent. Fritidsboligen har ikke adressenavn og er derfor kun benevnt med gårds- og bruksnummer.

Informasjon om boligen

Adresse: Gnr/ Bnr: 32/61, 7206 Hellandsjøen
Kommunenr: 5055 Gårdsnr: 32 Bruksnr: 61 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 2009 - Kilde: Selger
Boligtype: Anneks

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i én etasje. Bygningen er oppført med åpen fundamentering/ søylefundamenter. Veggkonstruksjonen er oppført i tre, utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere 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.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	18	18	0	0	30
Totalt m²	18	18	0	0	30

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	18	18	0	Stue/ kjøkken/ soverom og dusjrom.	
Totalt m²	18	18	0		

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Ingen synlige skader eller avvik ble registrert.	

6.2 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er foretatt enkelte utskiftinger av terrassebord.	
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
Høydeforskjeller over 50cm skal sikres med rekkverk. Deler av terrassen mangler rekkverk og rekkverk er lavere enn dagens krav på 100cm. Ingen vesentlige avvik utover normal aldringsmessig slitasje ble registrert forøvrig. TG-2 er satt pga. lavere rekkverkshøyde enn dagens krav og delvis manglende rekkverk ved nivåforskjell over 50cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for å bedre personsikkerhet anbefales.	

6.3 Vinduer og dører



Eksempelbilde på værslitasje.

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Vinduer er datostemplet 1997/ 1999 og er trolig gjenbruk da byggeåret på hytta opplyses å være 2009.	
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?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Punkterte glass kan være vanskelig å påvise. Punktering er et aldringsfenomen og vil derfor være påregnelig i tiden som kommer. Det ble registrert stedvis værslitasje/ malingsavflass på utvendig vinduskarmer. TG-2 er satt pga. alder og værslitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftninger er påregnelig i tiden som kommer.	

6.4 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Det er foretatt stikkprøvekontroller av lufting og musetetting bak kledning. Der dette ble foretatt ble det ikke registrert synlige avvik. Utover normal aldringsmessig slitasje ble det ikke påvist vesentlige skader eller avvik i forbindelse med utvendig kledning.	

6.5 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset grunnet smal adkomst. Det ble utført en visuell besiktigelse fra loftsluke. Det er etablert 2 ventiler i yttervegg på gavlvegger. Tiltent lufting mot raft er begrenset, noe som anbefales utbedret. Her registreres det bruk av plast, trolig som en forlengelse av plast i himling. Funksjon og utførelse anbefales kontrollert ved etablering av lufting ved raft. Ingen synlige skader/ avvik ble registrert fra kontrollpunkt. TG-2 er satt pga. redusert lufting mot raft.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å undersøke muligheten for etablering av luftespalte ved raft samtidig som å kontrollere plassering/ funksjon av synlig plast.	

6.6 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

6.7 Takkonstruksjon



Svertesopp i ubehandlet panel.

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Takutstikk over terrasse ved inngangsparti er ubehandlet og har fuktmerker/ svertesopp. TG-2 er satt pga. svertesopp i panel.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for å fjerne svertesopp og overflatebehandle panel anbefales.	

6.8 Taktekking

Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales.	

6.9 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 stige/ adkomst for feier. Taket er ca. 29° og det er derfor krav til snøfangere. TG-2 er satt pga. manglende stige/ adkomst til feier og manglende snøfangere iht. krav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere snøfangere og stige for adkomst til feier iht. krav.	

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. målte rom. Det bemerkes stedvis større åpninger ved gjennomføringer i gulv under fritidsboligen som anbefales tettet.	

Ikke tilfredsstillende tetting rundt rørføring i gulv under hytta.

6.11 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Vedovn
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
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/ feiervesen og det er ukjent om det foreligger pålegg på fyringsanlegget. Ingen synlige avvik ble registrert.	

6.12 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
Kjøkken fra opprinnelig byggeår. Innredningen fremstår i normal tilstand, med normale bruksslitasjer iht. alder, men det bemerkes sprekk i skrog under opvaskkum, trolig pga. fukt/ tidligere lekkasje.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-3
Avtrekk fungerte ikke ved enkel funksjonstest. TG-2 er satt pga. manglende funksjon.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å undersøke årsak til manglende funksjon, og utbedre dette. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag. For å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende entreprenør og avhenger av årsak.	
Utbedringskostnader avtrekk	Under 10 000

6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Byggesaksmappe er ikke fremlagt/ kontrollert og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Det er ikke etablert brannslukningsapparat eller røykvarsler.	

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Lufting av kloakk er ikke påvist. Kontrollen begrenser seg til synlige avløpsrør rett under og innvendig i fritidsboligen. Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert på synlige deler av avløpsrør.	

6.15 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
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-2
Det bemerkes lekkasje fra blandebatteri, trolig pga. tørre pakninger. Det er flere vannledninger under fritidsboligen som er uisolerte, med fare for frostskaider og vannledninger er ikke tilstrekkelig festet. Hovedstoppekran er plassert under fritidsboligen og fungerte som tiltenkt. TG-2 er satt pga. uisolerte vannledninger under fritidsboligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nedtapping av anlegget må utføres før frost/ vinter evt. isolere/ frostsikre uisolerte vannledninger. Tiltak/ utbedring ved blandebatteri må påregnes.	

6.16 Elektrisk



Manglende kursfortegnelse og deksel ved sikringer.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ukjent historikk og omfang.	
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?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

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 en 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 for å vite faktisk tilstand på el-anlegget.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget. Selger opplyser at det er foretatt tilsyn utført av DLE (Det Lokale Eltilsyn) men denne er ikke fremlagt undertegnede. Det mangler deksel ved sikringer, kurser er ikke merket og det er ikke etablert kursfortegnelse. TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring og ovennevnte forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.17 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Det er etablert en enkel elektrisk varmtvannsbereder på vegg på ca. 10 liter plassert inne på dusjrom, antatt fra opprinnelig byggeår.
Ingen synlige avvik ble registrert.

6.18 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk.
For videre omtale angående avtrekk på våtrom og kjøkken, se respektive punkter.

6.19 Øvrig: Dusjrom

Beskrivelse

Laminat på gulv og panelplater på vegger. Av utstyr er det etablert dusjkabinett, gulvmontert toalett, servant, naturlig ventilering og enkel varmtvannsbereder på vegg.

Rommet tilfredsstillers ikke dagens krav til våtrom, blant annet pga. valgt materiale med panelplater på vegger, tregulv og manglende sluk.

Rommet er derfor ikke vurdert som et våtrom men vurderes likevel å fungere som tiltenkt. Fritt vann på gulv og vegger må unngås og det forutsetter fortsatt bruk av dusjkabinett.

Hulltaking ble ikke foretatt da det er vurdert som unødvendig siden rommet ikke har tettesjikt. Det ble foretatt fuktmåling i treverk ved dusjsone. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt ved kontrollpunkt.

TG-2 er satt pga. at rommet ikke tilfredsstillers dagens krav til våtrom.

6.20 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant