

Pålsgruvvegen 23 7380 ÅLEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2005

BRA: 65 m²

BRA-i: 51 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/21929>

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

- Rom under terreng
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Trapp: Utvendig
- Våtrom: Bad 1. etg
- Våtrom: Bad sokkel

Bygningsdeler med TG2

- Drenering
- Balkong, terrasse, platting
- Utstyr på tak
- Ildsted/Skorstein
- Elektrisk
- Varmtvannsbereder
- Våtrom: Bad 1. etg

Bygningsdeler med TG-IU

- Varmesentral

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.10.2025

Rapportdato
20.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Tormod Granlund**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

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:

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

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

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.

Informasjon om boligen

Adresse: **Pålsgruvvegen 23, 7380 Ålen**

Kommunenr: **5026** Gårdsnr: **135** Bruksnr: **25** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2005 - Kilde: Matrikkel**
Bolitgtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i én etasje med sokkeletasje under deler av bygningen. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med torv. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass.

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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	65	51	14	0	40
Anneks	12	0	12	0	0
Totalt m²	77	51	26	0	40

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	54	51	3	0	40
Sokkel	11	0	11	0	0
Totalt m²	65	51	14	0	40

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	54	51	3	Vindfang, gang, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.	Bod.
Sokkel	11	10	1	Gang og bad.	Teknisk-rom.
Totalt m²	65	61	4		

Hovedareal

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

Kommentar til arealberegning

Byggesaksmappe er ikke kontrollert og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Det er synlig grunnmursplast kun på deler av bygningen og det mangler stedvis topplis. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn i tillegg til hulltaking i utlektet vegg mot terreng. Undersøkelsen viser indikasjoner på forhøyede fuktverdier i kjellergulv og fuktmålinger ved hulltaking viser målinger over faregrensen for utvikling av sopp/ råteskader. Dette er det symptom på fuktgjennomgang som normalt skyldes redusert funksjon i drenering eller/ og kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen. TG-2 er satt pga. registrerte forhold. For videre omtale se pkt. Rom under terreng og krypkjeller.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Grunnmur m/underetasje
Ringmur med krypkjeller og sokkeletasje på deler av bygningen.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Det gjøres oppmerksom på at kontrollen ble begrenset da deler av grunnmur er innvendig utlektet og gjenkledd. Det ble registrert kun mindre riss på synlige deler av grunnmur, vurderes ikke å være vesentlig slik det fremsto på befaringsdagen. I følge tidligere salgsoppgave opplyses det at fundamentering av hytta ble utbedret i 2016, omfanget av dette er ukjent.	

6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse	
Det er en kryp kjeller under deler av huset. Det er adkomst til kryp kjeller via luke i vegg.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i kryp kjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	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 kryp kjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Det ble målt 14,7 vektprosent i treverk ved pipe.	
Oppsummering av kryp kjeller	TG-1
Kryp kjeller er å betrakte som særlig fuktutsatte konstruksjoner/ risikokonstruksjoner hvor det er relativt små marginer før skader kan oppstå. Det er ikke etablert dampsperre på bakken, noe som medfører at fuktighet fra grunnen stiger opp med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for skadeutvikling. Det ble foretatt fuktmåling i treverk ved pipe og undersøkelsen viste ingen tegn til fukt. Ingen synlige skader ble registrert og kryp kjelleren fremstår som tørr på befaringsdagen. Selv om det ikke registreres skader kan det løpende vurderes plast mot grunn som et forebyggende tiltak. Jevnlig kontroll og ettersyn anbefales pga. generell betegnelse av slike rom som en risikokonstruksjon.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Sokkeletasje/ underetasje ligger delvis under og i mot terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng**TG-3**

Det gjøres oppmerksom på at gjenkledd konstruksjoner under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner med fare for magasinerings av fukt som kan oppstå ved evt. kondensering, fuktopptrekk fra grunnen og/ eller svikt i utvendig fuksikring/drenering. Som nevnt i pkt. Drenering ble det målt fukt ved hulltaking i utlektet vegg mot terreng. Det er synlige fuktmerker/ skader og fukt ved gulv på teknisk-rom. Sokkeletasjen egner seg ikke for innredning med organiske materialer uten fuktiskringstiltak. Slik den fremstår i dag bør den kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring. Store deler av gulvflis på teknisk-rom mangler flisfuger og er delvis løse.

TG-3 er satt pga. målt/ registrert fukt og registrerte forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kostnadsberegningen er kun et grovt anslag og gjelder kun for fjerning av utlektede vegger. Ytterligere undersøkelser anbefales når dette er utført for å kartlegge omfang av skader og tiltak vurderes deretter. Ved ny oppbygging må fuktiskring og materialvalg vies ekstra oppmerksomhet for å unngå skader.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.5 Balkong, terrasse, platting

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

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-2**

Rekkverk er for lavt iht. dagens referansenivå på 100cm. Rekkverk ble målt til ca. 77 cm. Det er synlig skjevhet i bjelkelaget under boblebad.

TG-2 er satt pga. høyde på rekkverk og skjevhet under bjelkelag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for å bedre personsikkerhet og bæring under boblebad anbefales.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med koblet glass. Ett 2-lags isolerglass på stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
2-lags glass fra 1989 i følge datomstempling i glass.	
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
Enkelte dører tar i karm og anbefales justert. Ingen vesentlige avvik ble registrert forøvrig.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående 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
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, det er ikke mulig å kontrollere byggemetode og materialvalg som lufting, isolasjon eller dampspærre. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Ingen synlige avvik ble registrert på innvendige overflater.

6.9 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 synlige avvik ble registrert.

6.10 Takkonstruksjon

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?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

Ingen synlige avvik ble registrert.

6.11 Taktekking

Type tekking

Torv

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?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Ingen synlige avvik ble registrert.	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
Det er ikke etablert stige for adkomst til feier. Det er ikke kjent om det foreligger pålegg fra brann/feiervesen om dette. TG-2 er satt pga. manglende takstige iht. krav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere takstige iht. krav.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Maksimalt avvik ble målt til ca. 35mm. Selger opplyser at det ble foretatt oppretting av tidligere eier i ca. 2018. TG-3 er satt pga. totalt avvik over 30mm og lokalt avvik over 20mm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å avdekke årsak til påviste avvik må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen over tid for å kontrollere om det er pågående eller tidligere forhold og evt. tiltak vurderes deretter. Det er ikke foretatt kostnadsberegning, da det er usikkert om det er nødvendig med evt. tiltak, men ved legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipe innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Sotluke i krypkjeller er plassert nærmere enn 30cm til brennbart materiale. Det er ikke fremlagt rapport fra brann/ feiervesen. TG-2 er satt pga. for kort avstand fra sotluke til brennbart materiale.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale anbefales.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkken fra opprinnelig byggeår. Innredningen fremstår i normal tilstand, med normale bruksslitasjer iht. alder.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
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
Takhøyde i sokkeletasje måles til ca. 2,09m.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp: Utvendig

Beskrivelse	
Utvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-3
Høydeforskjeller over 50cm skal sikres med rekkverk. Utvendig trapp mangler rekkverk på den ene siden og åpninger i trinn og rekkverk på motsatt side er over 10cm. TG-3 er satt pga. manglende rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for å bedre personsikkerhet må påregnes. Kostnadsberegningen er kun et grovt anslag og gjelder for etablering av rekkverk på en side og tetting av større åpning i rekkverk på motsatt side.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.18 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?	Ukjent
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
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk/ septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Lufting av kloakk er ikke påvist. Ingen synlige avvik ble registrert.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlige vannledninger av kobber.	
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?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Ingen synlige avvik ble registrert.	

6.20 Elektrisk

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?	Ja
Selger opplyser at det ble lagt opp ekstra kurs til boblebad og stikk til carport i ca. 2020.	

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler 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

Oppsummering av elektrisk

TG-2

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.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget.
TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og eventuelle tiltak vurderes deretter.

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral

TG-IU

Selger opplyser at luft-til-luft varmepumpe ble etablert i 2021. Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av varmepumpa annet enn opplysninger gitt fra selger på befaringsdagen.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1996	
Størrelse	
115 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid. TG-2 er satt pga. alder/ over 20 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting som følge av oppnådd alder er påregnelig i tiden som kommer.	

6.23 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.	

6.24 Våtrom: Bad 1. etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-3

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Sluk er høyere enn tettesjikt ved døråpning. Det ble registrert stedvis løse flis og "bom" (mangelfull heft mot underlag) i gulvflis flis. TG-3 er satt pga. ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Tiltak for å bedre vannsikkerheten/ heving av tettesjikt og dør anbefales. Kostnadsberegningen gjelder kun for bedring av vannsikkerheten/ heving av dør. Ved fremtidig oppgradering anbefales det å etablere fall til sluk.

Utbedringskostnader overflater

Under 10 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
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

Klemring og evt. membran/ mansjett er ikke synlig for kontroll pga. tildekking av flislim. Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Ved hulltaking på tilstøtende vegg ble det registrert dampspærre i veggen. Dette er ikke en anbefalt oppbyggingsmetode da to tette sjikt kan medføre magasinering av fukt inne i veggen og vil ha sen uttørring. TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid og ikke anbefalt oppbygging/ bruk av dampspærre.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater belastningen med fritt vann. Jevnlig kontroll og ettersyn ved hulltaking anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servant i servantskap, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ingen synlige avvik ble registrert.

Ventilasjon

Type ventilerings

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

TG-2 er satt pga. naturlig ventilerings.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking ble foretatt på tilstøtende vegg til dusjsonen fra vindfang. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt i konstruksjonen ved kontrollpunkt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.25 Våtrom: Bad sokkel

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Ja

Det er flis på gulv og skifer på vegger. Av utstyr er det etablert dusjnisje, servant i og gulvmontert toalett.

Ved enkel nivellering ble det registrert stedvis motfall og gulvskinne til dusj danner en sperre for sluk. Stedvis "bom" (mangelfull heft mot underlag) og riss/ sprekker i flisfuger. Det registreres ufagmessig utførelse, blant annet pga. plast som tettesjikt i sluk. Det er flere punkteringer i plasten. Dette er et uegnet materiale som tettesjikt på våtrom. Det er ikke synlige mansjetter ved røråpninger og det er en åpning i vegg ved gulv ved dør.

Det ble foretatt fuktmåling på utlektet vegg mot dusjsonen. Undersøkelsen viser målinger over faregrensen for utvikling av sopp/ råteskader og selger opplyser om fukt inne på badet ved rørføringer til servant.

TG-3 er satt pga. registrerte/ ovennevnte forhold.

Anbefalte tiltak

Oppgradering må påregnes. Kostnadsoverslaget er kun et grovt anslag. For å få korrekt pris må dette hentes inn hos utførende entreprenør. For videre omtale, se pkt. Rom under terreng.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.26 Øvrig: Anneks

Beskrivelse

Anneks oppført i 1 etasje på åpen fundamentering/ søyler. Vegger oppført i tre, utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med torv. Bygningen ble oppført i ca. 2007 og er innredet som soverom.

Det ble registrert store skjevheter på etasjeskille. Totalt avvik ble målt til ca. 6cm. Søyler under hytta har synlige skjevheter. Tiltak ved fundamenter og oppretting er påregnelig. Bygningen er ikke videre vurdert.

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant