

Pålsgruvvegen 79 7380 ÅLEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2010

BRA: 97 m²

BRA-i: 91 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

17

TG-2

9

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggssbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31565>

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 TG2

Vinduer og dører: Vinduer og boddør på nordvegg + innerdører

Oppsummering

- Det er en liten sprekk i treverket i stopperen mellom innvendige doble dører inn til spisestue/kjøkken. Denne kan enkelt limes.
- Flere innerdører tar i karm.
- Det er ikke etablert tilfredsstillende løsning på vannbrett/beslag over vinduer og ytterdører, men dette gjelder kun på gavlveggen mot nord, og gjelder 3 vinduer og boddøren. Andre vinduer og dører har tilstrekkelig sikring mot nedbør med etablering godt under takutstikk.

TG 2 på grunn av innerdører som tar i karm, samt manglende vannbrett/beslag over omramminger på vinduer og dør på nordvegg.

Anbefalte tiltak

- Innerdører som tar i karm anbefales justert.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende løsning med vannbrett/beslag over vinduene utvendig, slik at nedbør ikke har mulighet til å trekke inn bak omramming. Dagens løsning gir en risiko for at nedbør kan trekke inn på baksiden av omrammingen og inn i konstruksjonen.

Yttervegger: Bindingsverksvegger

Oppsummering

- Kledning ført tett ned mot bunnstokk, og det er ikke etablert synlig lufteanordning slik at luftingen er begrenset.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

- Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

- Kloakkluftingen føres over tak via en luftekanal i taket (synlig på hems). Her er det påvist å være dårlig tettet i gjennomføringen, og det har blitt litt avfarging på trepanelen i nedkant. Dette kan ha kommet av kondensering. Fuktmålinger viser ingen aktiv fukt i treverket.
- Ved pipa er det registrert fuktmerker rundt gjennomføringen i taket innvendig, samt rennemerker på pipe. Dette kan ha kommet av kondensering som følge av dårlig tetthet. Fuktmålinger viser ingen aktiv fukt i treverket.
- Kondensering rundt gjennomføringer kan oppstå ved oppfyring av boligen på vinterstid.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Det anbefales å tette godt rundt lufterøret, samt å eventuelt isolere bedre i kanalføringen. For å lette arbeidet bør det skjæres til en tilstrekkelig åpning.
- Nærmere undersøkelser rundt pipegjennomføring anbefales.

Takkonstruksjon

Oppsummering

-Noe usikkert om eller hvordan lufteanordning er løst. Det er tettet igjen ved raft.

TG 2 som følge av at lufteanordning ikke er påvist.

Anbefalte tiltak

-Det må foretas nærmere undersøkelser av eventuell lufteanordning. Om dette ikke finnes, må det ses på muligheten for utbedring av denne. Manglende lufting kan føre til kondensering i konstruksjonen og risiko for skader.

Utstyr på tak

Oppsummering

-Det er ikke etablert noen takstige.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Ved byggeåret var det ikke krav om takstige på fritidsboliger, men dette er kommet i senere år. Takstige anbefales etablert.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

- Det er en sprekk i pipa, bak ovnen. Ukjent årsak til sprekken.
- Det registreres litt avrenning fra sotluka. Dette tyder på noe inn driv av nedbør utvendig.
- På pipe over tak er det sprekk mellom de to øverste elementene. Ukjent årsak til sprekken.
- Puss på pipe over tak er delvis avslitt. Dette kommer av det harde været i området.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak

- Nærmere undersøkelser av sprekker i pipe anbefales.
- Det kan være behov for å beskytte bedre mot inn driv av nedbør over tak for å unngå avrenning fra sotluka.
- Pussen på pipe over tak anbefales utbedret.

Elektrisk

Oppsummering

-Det er ikke forelagt noen samsvarserklæring.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak

-Det er ikke forelagt noen samsvarserklæring på anlegget. For å få TG 1 må samsvarserklæringer på alt arbeid som er utført inkludert installasjon ved byggeår fremvises. Eventuelt kan det utføres en utvidet elkontroll av en kvalifisert fagperson, hvor alle eventuelle avvik er lukket.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

- Det er delvis fall på gulvet, og delvis flatt (uten motfall). Fallforhold til sluk er svakt, og måles til ca. 10 mm lokalt foran dusjkabinettet.
- Høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør (under flis) og topp slukrist er på ca. samme høyde. Det kan ved eventuelle lekkasjer være risiko for at vann går mot dør. Bak list mot dørterskel er det ikke påvist oppbrett av membran.
- Kontroll av overflater under dusjkabinett er begrenset til en visuell kontroll.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

-Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

-Sørg for god tetting mot dørterskel og lister. Det bemerkes at dette ikke erstatter riktig utførelse av en membran ved døren.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Restlevetiden er usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

-Boligen har ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, men boligen er byggemeldt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.5.2025

Rapportdato
29.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Unni Rothaug**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:
Uavhengig takstingeniør

Informasjon om boligen

Adresse: **Pålsgruvvegen 79, 7380 Ålen**
Kommunenr: **5026** Gårdsnr: **135** Bruksnr: **29** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **2010 - Tatt i bruk. Kilde: matrikkelrapport.**
Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i én etasje med hems over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og tømmer, og er delvis kledd utvendig med stående panel. Taket har saltaksform og er teknet med torv. Etasjeskiller mot hems er av trebjelkelag. Vinduer er med 2+1-lags 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.

Bygning: Fritidsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	97	91	6	0	35
Hems	0	0	0	0	0
Totalt m²	97	91	6	0	35

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems	45	0	45
Totalt m²	45	0	45

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	97	91	6	BRA-i: Stue, kjøkken, spisestue, hall, gang, 3 soverom, bad.	BRA-e: Bod.
Totalt m²	97	91	6		

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
-Terrengtet rundt boligen er med naturtomt/singel og vurderes lagt med tilstrekkelig fall ut. Takvann ledes i rør under bakken. TG 1 settes for rørsystem under bakken. Annen drenering er ikke etablert. TG 0 settes for terrengforhold.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Boligen er oppført over støpt plate på mark og omliggende ringmur i isolerte elementer.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Ifølge NGUs løsmassekart er det morenegrunn i området. Byggegrunn er utover dette ikke kjent.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
-Det blir registrert noen mindre riss i utenpåliggende grunnmursplater på ringmur. Dette er ikke unormalt, og det vurderes ikke behov for tiltak. Ingen tegn på setninger eller skader ellers i bygget.	

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Det er etablert en terrasseplatting på mark i impregnert trevirke ut fra stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

-Normalt vedlikehold anbefales. Ikke registrert unormale forhold.

6.4 Vinduer og dører: Vinduer og boddør på nordvegg + innerdører



Utførelse på omramming over vindu/dør.

Beskrivelse

- Malte vindu med 2+1-lags glass.
- Malt ytterdør inn til bod.
- Innvendig er det behandlede fyllingsdører i tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

- Det er en liten sprekk i treverket i stopperen mellom innvendige doble dører inn til spisestue/kjøkken. Denne kan enkelt limes.
- Flere innerdører tar i karm.

-Det er ikke etablert tilfredsstillende løsning på vannbrett/beslag over vinduer og ytterdører, men dette gjelder kun på gavlveggen mot nord, og gjelder 3 vinduer og boddøren. Andre vinduer og dører har tilstrekkelig sikring mot nedbør med etablering godt under takutstikk.

TG 2 på grunn av innerdører som tar i karm, samt manglende vannbrett/beslag over omrammingen på vinduer og dør på nordvegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Innerdører som tar i karm anbefales justert.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende løsning med vannbrett/beslag over vinduene utvendig, slik at nedbør ikke har mulighet til å trekke inn bak omramming. Dagens løsning gir en risiko for at nedbør kan trekke inn på baksiden av omrammingen og inn i konstruksjonen.

6.5 Vinduer og dører: Vinduer og ytterdører generelt

Beskrivelse

- Malte vindu med 2+1-lags glass.
- Malt hovedytterdør (todelt staldør) med 2-lags glass.
- Malt balkongdør med 2+1-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmar, 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
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.6 Yttervegger: Tømmervegger

Type fasade	Tømmer
Deler av boligen har veggkonstruksjon/fasader av tømmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.7 Yttervegger: Bindingsverksvegger

Type fasade	Stående kledning
Deler av boligen har vegger av bindingsverk og tømmer (utført som stavlaft). Fasader på bindingsverksvegger er kledd med stående panel.	
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?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
-Kledning ført tett ned mot bunnstokk, og det er ikke etablert synlig lufteanordning slik at luftingen er begrenset.	
TG 2 som følge av dette.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Med tanke på begrenset lufting, er det ikke registrert behov for tiltak i dag. Dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen, som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. Vær oppmerksom på dette.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft

Innredet loft (lukket konstruksjon)

Innvendig er det åpen skråhimling. Konstruksjonen vurderes av et lukket sperretak, og er lagt over langsgående takåser av rundtømmer.

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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

-Kloakkluftingen føres over tak via en luftekanal i taket (synlig på hems). Her er det påvist å være dårlig tettet i gjennomføringen, og det har blitt litt avfarging på trepanelen i nedkant. Dette kan ha kommet av kondensering. Fuktmålinger viser ingen aktiv fukt i treverket.

-Ved pipa er det registrert fuktmerker rundt gjennomføringen i taket innvendig, samt rennemerker på pipe. Dette kan ha kommet av kondensering som følge av dårlig tetthet. Fuktmålinger viser ingen aktiv fukt i treverket.

-Kondensering rundt gjennomføringer kan oppstå ved oppfyring av boligen på vinterstid.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det anbefales å tette godt rundt lufteøret, samt å eventuelt isolere bedre i kanalføringen. For å lette arbeidet bør det skjæres til en tilstrekkelig åpning.

-Nærmere undersøkelser rundt pipegjennomføring anbefales.

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Skjulte renner. Nedløp er utført i lakkert 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
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Konstruksjonen vurderes av et lukket sperretak, og er lagt over langsgående takåser av rundtømmer.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
-Noe usikkert om eller hvordan lufteanordning er løst. Det er tettet igjen ved raft.	
TG 2 som følge av at lufteanordning ikke er påvist.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Det må foretas nærmere undersøkelser av eventuell lufteanordning. Om dette ikke finnes, må det ses på muligheten for utbedring av denne. Manglende lufting kan føre til kondensering i konstruksjonen og risiko for skader.	

6.11 Takteking

Type teking	Torv
Taket er tekket med torv over papp og torvplast.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	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 unormale forhold registreres, utover behov for normalt vedlikehold på vannbord. Disse er blitt litt flassete.	

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 noen takstige.	
TG 2 som følge av dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
-Ved byggeåret var det ikke krav om takstige på fritidsboliger, men dette er kommet i senere år. Takstige anbefales etablert.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Gulv i 1. etasje er av støpt plate på mark. Hems har gulv av trebjelkelag.	
Det ble målt med laser på hems, stue, kjøkken og hall uten å påvise måleavvik opp mot forskrift.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.14 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Element
Boligen har elementpipe. Det er sotluke plassert i stue.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovn i stue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

- Det er en sprekk i pipa, bak ovnen. Ukjent årsak til sprekken.
- Det registreres litt avrenning fra sotluka. Dette tyder på noe inndriv av nedbør utvendig.
- På pipe over tak er det sprekk mellom de to øverste elementene. Ukjent årsak til sprekken.
- Puss på pipe over tak er delvis avslitt. Dette kommer av det harde været i området.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Nærmere undersøkelser av sprekker i pipe anbefales.
- Det kan være behov for å beskytte bedre mot inndriv av nedbør over tak for å unngå avrenning fra sotluka.
- Pussen på pipe over tak anbefales utbedret.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Innredning med fyllingsfronter. Benkeplaten er av heltre og har nedfelt oppvaskkum i kompositt.	
-Det er en tørkesprekk i skjøt mellom 2 benkeplater som med fordel kan tettes. Utover dette registreres ingen unormale forhold.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er mekanisk avtrekksvifte over kokesonen.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	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?	Ja
-Boligen har ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, men boligen er byggemeldt.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-Det er etablert røykvarsling og 6 kg brannslukkingsapparat, samt et brannteppe som tilleggsutstyr.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp: Hemstrapp

Beskrivelse	
Det er etablert en hemstrapp. Rekkverk er av tre.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp**TG-1**

- Det stilles ikke spesifikke krav til trapper som fører til arealer uten måleverdig areal.
- Det anbefales å etablere håndtak på trappen for sikrere bruk.
- Åpninger i trinn er mer enn 10 cm, men det vil være normalt på slik type trapp.

TG 1 settes med bakgrunn i at det ikke er registrert unormale forhold til en hemstrapp som føres til areal uten måleverdig areal.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk. Det er privat avløp til septik.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

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 registreres ingen unormale forhold.

6.19 Vannledninger

Type anlegg

Kobber, Rør i rør system

Rørskap med stoppekran er plassert på badet. Det er privat vannforsyning.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det etablert fordelerskap?

Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?

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	
-Det er noen små rustflekker inne i rørskapet, men ingen tegn på lekkasjer eller unormale forhold.	

TG-1

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i garderobeskap i hall. I hovedsak er det et skjult elanlegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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

-Det er ikke forelagt noen samsvarserklæring.

TG 2 som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Det er ikke forelagt noen samsvarserklæring på anlegget. For å få TG 1 må samsvarserklæringer på alt arbeid som er utført inkludert installasjon ved byggeår fremvises. Eventuelt kan det utføres en utvidet elkontroll av en kvalifisert fagperson, hvor alle eventuelle avvik er lukket.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2010	
Størrelse	
150 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?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder på 150 liter er plassert på gulv på badet. Det er avrenning til sluk.	
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilerings med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

6.23 Våtrom: Bad



Referansenivå laser til topp membran ved dør = 5 cm. Viser ca. samme høyde.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg, samt delvis panelte vegger. Panel i himling. All panel i rommet er behandlet.

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? Nei

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-2

-Det er delvis fall på gulvet, og delvis flatt (uten motfall). Fallforhold til sluk er svakt, og måles til ca. 10 mm lokalt foran dusjkabinettet.

-Høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør (under flis) og topp slukrist er på ca. samme høyde. Det kan ved eventuelle lekkasjer være risiko for at vann går mot dør. Bak list mot dørterskel er det ikke påvist oppbrett av membran.

-Kontroll av overflater under dusjkabinett er begrenset til en visuell kontroll.

TG 2 på grunn av påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

-Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

-Sørg for god tetting mot dørterskel og lister. Det bemerkes at dette ikke erstatter riktig utførelse av en membran ved døren.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Membranen er delvis synlig under klemring, og vurderes riktig utført.

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
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Restlevetiden er usikker.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
-Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i innredning, klosett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft via spalteventil i vindu, forutsatt at denne holdes åpen.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
-Det registreres ingen unormale forhold.	

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 soverom. Noe begrenset sikt inne i borehullet da svillen ikke er tilgjengelig. Måling er foretatt i annet treverk og på overflater inne på badet uten å påvise unormale forhold.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.24 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant