

Laksjøliveien 56 7882 NORDLI

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2003

BRA: 85 m²

BRA-i: 85 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

15

TG-2

5

TG-3

2

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, tilleggbygninger (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/33559>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres store skjevhet loftstue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 30 mm. Forventes å være stabilt nå etter så mange år. Årsak TG 3
Skyldes at gulvet henger igjen ved trapp og ikke har hatt naturlig sig som resten.
Ellers ikke vesentlige skjevheter. Største avvik på hovedplan ca. 15 mm på stue.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom

Oppsummering av overflater

Gulvet har lokalt godt fall til sluk i dusjområde, ellers ikke.
Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.
Årsak TG 3

Anbefalte tiltak overflater

Etablere tetting under døråpninger/ved terskel og en åpning under bunnramme dusj.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Toalettrom

Oppsummering

Ikke annet å bemerke enn naturlig lufting via vindu.
Toalett med egen lufting.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.
Grunnet trapp mellom vegger burde det vært håndlist som rekkverk.
Ellers bemerkes at trappa er med bratt utførelse, noe som ikke er uvanlig i hytter.
Tilfredsstill ønsket funksjon.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder opplyses å fungere.
Bereder er plassert i rom uten sluk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ser noe i sluk som oppfattes som membran, men ukjent type.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Oppsummering av ventilasjon

Eneste mulighet for lufting er åpning av dør til toalettrom som er med vindu som kan åpnes.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Ikke annet å bemerke enn at rom ved gang er søkt som bod og ikke soverom som det så ut til at det tidvis har vært benyttet som. Mulig det skyldes lagring av seng på bod.

Hemserom er søkt som soverom og loftstue, men grunnet midtstolpe i vinduer er det ikke tilfredsstillende rømning fra rommet om det benyttes som soverom. Åpning i hvert vindu blir for liten.

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

Grunnet midtstolpe i vinduer er det ikke tilfredsstillende rømning fra 2. etg om det skulle brukes som soverom.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.7.2025

Rapportdato
14.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: Gunnar Busch.

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Sverre Kvaløsæter. Telefon: 40004460
Firma: Takst-Forum Trøndelag as Epost: sverre@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.



Informasjon om boligen

Adresse: Laksjølveien 56, 7882 Nordli
Kommunenr: 5042 Gårdsnr: 3 Bruksnr: 2 Festenr: 10
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 2003
Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen som punktfestet tomt med vei til med romslig parkeringsområde. Med kort avstand fra vannet hvor det opplyses være bra med fisk. Ellers eiendommen med vegetasjon som delvis har vært ryddet. Med bro over mindre bekk til mindre røkeri. Er med innlagt vann fra kum i bekk som opplyses fungere hele året. Benyttes som drikkevann, men er ikke tatt kontroll angående kvalitet. Ikke med avløp for toalett, men med kum og sandfiltergrøft til vannet for gråvann. Toalettettløsning som tørredo hvor urin skilles og føres til gråvannssystem.

Iflg opplysninger er det mulighet for etablering av naust.

Bebyggelse som fritidsbolig på en etasje med noe hemserom over av laftet konstruksjon satt på støpt plate. Tak med saltaks fasong med taktekking av torv. Oppvarming av noe gulvvarme, vedovn og varmepumpe luft/luft.

Som innvendige overflater er gulvene som, tregulv bortsett fra gang og baderom som er med fliser. Vegger av laft eller panel og panelte himlinger.

Ellers med et uthus på ca. 9 m2 bygd i 2015 av laftet plank (tykkelse 45 mm)og taktekking av torv. Satt på betongfundament på terreng. Ser bra ut.

Det gjøres oppmerksom på at energiattest er basert på tradisjonell byggemåte av boliger i 2003, noe som gjør at den blir for positiv da hytta er bygd av laft og med koblet vinduer.

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)
Fritidsbolig.	85	85	0	0	0
Uthus.	9	0	9	0	0
Totalt m²	94	85	9	0	0

Bygning: Fritidsbolig.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	18	18	0	0	0
1. etasje	67	67	0	0	0
Totalt m²	85	85	0	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	34	18	16
Totalt m²	34	18	16

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	18	18	0	Loftstue, soverom.	
				2. etg mangler godkjent rømningsmulighet fra rom til varig opphold (evnt. soverom) grunnet midtstolpe i vinduer.	
1. etasje	67	67	0	Gang, tre soverom, dusj, toalett, stue, kjøkken.	
Totalt m²	85	85	0		

Bygning: Uthus.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	9	0	9	0	0
Totalt m²	9	0	9	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	9	0	9		Som et uinnredet rom med tregulv.
Totalt m²	9	0	9		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft/hems er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal 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
Fundamenter på fjellgrunn, men etablert drenering. Er av sekundær betydning grunnet ingen rom under terreng. Ikke noe som tyder på problemer med fukt fra grunnen.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
På fjellgrunn oppfylt under gulvet.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Ikke noe som tyder på svikt.	

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med koblet glass med midtstolpe og tofags, Ytterdør og altandør som lakkert eller malt tredør med isolert glass.	
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?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-1**

Vinduer og dører uten noe å bemerke.

6.4 Yttervegger

Type fasade

Tømmer

Konstruksjonen av en noe utradisjonell type lafting av 14 cm tykt tømmer på det tykkeste hvor det ikke er knuter i hjørner eller i forbindelse med skillevegger som vanlig laft.
Er med hjørnestolper med en type slissesystem hvor det opplyse være et system for låsing.

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**

Ikke noe som tyder på problemer med konstruksjonen som etter noen år ble tett med tanke på trekk.
Har ellers ingen kjennskap eller erfaring med denne type laft til sammenligning.
Ikke mulighet angående kontroll av låsing/tetting i hjørner. Ser noen steder ut som tømmer ikke går langt inn i hjørnestolper, men heller ingen tegn til svikt.
Med noen beslag av metall på gavli for å holde vegg sammen i skjøt. Er laget slik at den blir med ned ved krymp.

6.5 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**

Takrenner av metall med nedløp satt på terreng. Er med varmekabel i takrenne mot vei i tilfelle behov.
Ingen tegn til svikt.

6.6 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
Konstruksjonen som sperrekonstruksjon anlagt på solide rundstykker. Innvendig som panelt. Opplyses å være isolert med mineralull. Med utførelse som naturlig med denne type konstruksjon med takteking av torv iflg opplysninger. Med luftespalter i gesimser.	

6.7 Takteking

Type teking	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?	Ikke kontrollert
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-1
Fra terreng ikke noe å bemerke og ingen partier uten torv.	

6.8 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Oppforet tregulv på betongdekke
Opprinnelig betongdekke oppforet med med overflate av gulvbord bortsett fra gang og dusjrom som er med fliser. Med gulvvarme bortsett fra på soverom.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Det registreres store skjevhet loftstue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 30 mm. Forventes å være stabilt nå etter så mange år. Årsak TG 3 Skyldes at gulvet henger igjen ved trapp og ikke har hatt naturlig sig som resten. Ellers ikke vesentlige skjevheter. Største avvik på hovedplan ca. 15 mm på stue.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.9 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Med elementpipe innvendig som pusset. Helbeslag over tak.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Med en vedovn satt på metallplate.	
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?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	
TG-1	
Ildsted som er registrert: Wiking Nordic 7 på stue. Det ble gjennomført feiing og tilsyn av denne eiendommen 22.01.2018. Avvik eller anmerkninger er ikke registrert. Pipe og ildsted opplyses blitt godkjent av feier grunnet satt stein bak sotluke.	

6.10 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 av heltre skrog med profilerte fronter og laminerte benkeplate. Med stekeovn og kjøleskap. Ikke noe å bemerke utover mindre slitasje på benkeplate.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	
TG-1	
Avtrekk fungerte ved enkel test.	

6.11 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Ikke annet å bemerke enn at rom ved gang er søkt som bod og ikke soverom som det så ut til at det tidvis har vært benyttet som. Mulig det skyldes lagring av seng på bod.	
Hemserom er søkt som soverom og loftstue, men grunnet midtstolpe i vinduer er det ikke tilfredsstillende rømning fra rommet om det benyttes som soverom. Åpning i hvert vindu blir for liten.	
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?	Nei
Dokumenter sendt til kommunen for at ferdigattest kan ordnes, noe som kommunen har lovt blir gjort.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Grunnet midtstolpe i vinduer er det ikke tilfredsstillende rømning fra 2. etg om det skulle brukes som soverom.	
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

6.12 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Med mindre rom ved dusjrom med tørredo med avskiller for urin. Ellers med vegghengt bereder, stoppekran og vannpumpe.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Ikke annet å bemerke enn naturlig lufting via vindu. Toalett med egen lufting.	

6.13 Trapp

Beskrivelse
Trappa som noe bratt tett tretrapp mellom vegger.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Grunnet trapp mellom vegger burde det vært håndlist som rekkverk. Ellers bemerkes at trappa er med bratt utførelse, noe som ikke er uvanlig i hytter. Tilfredsstill ønsket funksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.14 Avløpsrør

Type avløpsrør	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?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er etablert samlelum for gråvann med sandfilter i grøft ned mot vannet. Urin fra toalett går i samme sandfiltergrøft. Anlegget fungerer som ønsket. Toalettløsning som tørredo med tre kammer.	

6.15 Vannledninger

Type anlegg	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

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?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Med egen vannkilde som kum i en bekk like ovenfor hytta inn til baderom. Med filter i kum, men ikke innvendig. Med vann hele året. Det er ikke foretatt prøve av kvalitet, men benyttes som drikkevann uten problemer. Med vannpumpe for trykk på toalettrom.	

6.16 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
Anlegget fra 2003 Montert varme i takrenne i 2021.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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

Anlegget har aldri hatt kontroll.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig 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.

6.17 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Med varmpumpe luft/luft montert 2022

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

2024

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-0

Varmepumpe fungerte godt ved befaring.

6.18 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Plassert på toalettrom.

Fundament

Vegghengt

Årstall

2003

Størrelse

50 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder opplyses å fungere. Bereder er plassert i rom uten sluk.	

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventilasjon må bli som lufting via vinduer som kan åpnes da det ikke er annen mulighet. Med mekanisk avtrekk fra kjøkken. Dagens løsning opplyses å fungere tilfredsstillende.	

6.20 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet som fra byggeår med fliser på gulvet med varme, flis på vegger i avdeling dusj, ellers laftede og panelt himling.	
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?	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?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-3
Gulvet har lokalt godt fall til sluk i dusjområde, ellers ikke. Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Årsak TG 3	

Anbefalte tiltak overflater	
Etablere tetting under døråpninger/ved terskel og en åpning under bunnramme dusj.	
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?	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
Ser noe i sluk som oppfattes som membran, men ukjent type. Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Med servantskap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ikke noe vesentlig å bemerke.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Eneste mulighet for lufting er åpning av dør til toalettrom som er med vindu som kan åpnes.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom motsatt side dusj. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.21 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant