

Austerdalsvegen 1696 4480 KVINESDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2007

BRA: 69 m²

BRA-i: 69 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

11

TG-2

7

TG-3

5

TG-IU

1

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, tilleggsbygninger (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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/26596>

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige 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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Høyde på rekkverk på del av terrasse mot vest er ikke iht. dagens krav. Målt til 76cm på det høyeste.

Anbefalte tiltak

Utbedre rekkverk slik at det kommer opp på godkjent høyde, 1 meter.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Snøfangere og stige/trinn på tak mangler.

Det er ru overflate på takteking, og takvinkel på under 27 grader. Derfor ikke krav om snøfanger.

Det er krav om stigetrinn på tak.

Anbefalte tiltak

Montere stigetrinn på tak til inspeksjon av pipe

Utbedringskostnader: Under 10 000

Elektrisk

Oppsummering

Anlegget er slik det står idag, ikke godkjent. Samsvarserklæring foreligger ikke.

Hjemmelshaver har selv montert anlegget, med bistand fra elektriker. Dette var lovlig på tidspunktet hytta ble oppført.

Anlegget fungerer imidlertid fint på befaring, og hjemmelshaver har aldri hatt problemer med det.

Anbefalte tiltak

Bør undersøkes videre, og sees over av faglig personell.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom

Oppsummering av overflater

Overflater i våtsoner er ikke å anse som egnede materialer iht. dagens krav.

Materialene som ble brukt, var imidlertid å anse som godkjent på tidspunktet hytta ble oppført.

Anbefalte tiltak overflater

Etablere overflater som er beregnet for våtrom.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tettesjikt/membran og sluk er ikke etablert.

Dette var heller ikke et krav på tidspunktet bygget ble oppført.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Etablere membran, tettesjikt og sluk for å tilfredsstille dagens forskrifter.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Takvann samles i egen tank under hytta.

Avløp er frakoblet vinterstid, og vannet renner ut ved siden av tanken og ned i drenerende masser. Det er fare for at det kan samle seg vann/is i dette området, men ifølge hjemmelshaver har dette aldri vært et problem. Løsningen anses som fungerende, men må holdes under oppsyn.

Vinduer og dører

Oppsummering

Stedvis værslitte karmen.

Registrert noe kondens på innsiden av glasset på befaring.

Anbefalte tiltak

Normalt vedlikehold må utføres snarlig.

Yttervegger

Oppsummering

Stikkprøver av musetetting viser at denne er fin. Hele huset er ikke kontrollert.

Det er registrert svartesopp, grønske og sprekker på de mest vær-utsatte fasadene.

Anbefalte tiltak

Vedlikeholdsarbeid av tre-fasader må utføres snarlig.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det mangler nedløpsrør på takrenne på utvendig bod.

Det mangler takrenne på takoverbygg på baksiden av hytta.

Anbefalte tiltak

Montere renner og nedløp der hvor det mangler.

Taktekking

Oppsummering

Da det lå snø på store deler av taktekkingen under befaringen, ble dette kun delvis kontrollert.

Normal slitasje på tekkingen, som forventet iht. alder.

Anbefalte tiltak

Normalt vedlikehold og holde tekkingen under oppsyn.

Avløpsrør

Oppsummering

Åpent system med rør under hytta. Ikke isolerte rør, fare for frost og kondens.

Systemet fungerer imidlertid fint slik det er idag.

Dokumentasjon på rørarbeider finnes ikke, men var ikke et krav på byggetidspunktet.

Anbefalte tiltak

Avløpssystemet bør holdes under oppsyn.
Strakstiltak ikke nødvendig.

Vannledninger

Oppsummering

Stoppekran er ikke montert, noe som er påkrevd ift. dagens forskrifter.
Dette var imidlertid ikke et krav da hytta ble oppført.
Det er fare for at vannrør kan få frostskafer, men det har ifølge hjemmelshaver ikke skjedd til nå.
Koblinger og ledninger ligger åpent til, slik at dette kan holdes under oppsyn.
Vannledninger er ikke lekkasjesikret innvendig.
Det er etablert en tappekran under hytta, for tømning av vannledningene.

Anbefalte tiltak

Viktig å tømme systemet før frosten kommer.
Systemet må driftes og holdes under oppsyn.

Bygningsdeler med TG-IU

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe på tak er ikke inspisert fra utstiden, da det manglet stigetrinn/tilkomst på tak.

Anbefalte tiltak

Undersøke pipe når tilkomst er etablert.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Tilbygg/utvendig bod inngår ikke i godkjente byggetegninger, men er innmålt på kart.
Tilbygget var ikke søknadspliktig på byggetidspunkt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.1.2025

Rapportdato
23.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: Torbjørn Krogedal

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Bjørnar Ulvang Telefon: 45268518
Firma: BYGG-KONTROLL SØRVEST AS Epost: byggkontrollsv@outlook.com
Adresse: Sætraveien 106, 4462
HOVSHERAD



Om bygnings sakkyndig:

Takstmann, byggmester og prosjektleder.

Egne premisser:

Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser var det ikke mulig å fullt ut kontrollere disse bygningsdelene. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. På befaring var det begrenset med tilkomst for å sjekke yttervegger, da det stedvis var stablet ved mm. inntil veggene.

Informasjon om boligen

Adresse: Austerdalsvegen 1696, 4480 Kvinesdal

Kommunenr:	4227	Gårdsnr:	216	Bruksnr:	24	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2007						
Boligtype:	Fritidsbolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i en etasje, med hems. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjonen er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med liggende trebord. Taket er et saltak teknet med pappshingel. Trebjelkelag med stubblofts-gulv. Vinduer med 2-lags glass. Innvendige vegger er kledd med trepanel, og det er lagt gulvbord i heltre.

Bygget fremstår i generelt god stand.
Hjemmelshaver har selv oppført hytta, og har hatt selvbygger-tillatelse fra Kvinesdal Kommune.
God byggeskikk vurderes som ivaretatt.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2012	Oppført tilbygg som brukes til utvendig bod. Hjemmelshaver har selv bygget boden.	Nei

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 arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedetasje	69	69	0	0	90
Totalt m²	69	69	0	0	90

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Hovedetasje	69	66	3	Stue, bad, 3 soverom, WC og gang	Bod med egen inngang.
Totalt m²	69	66	3		

Kommentar til arealberegning

Hems er ikke oppmålt, pga. for lav takhøyde til at det inngår som målbart areal.

Tilbygg på utsiden av hytta, er ikke målt, pga. for lav takhøyde til at rommet inngår som målbart areal.

Terrasser har en utforming som gjør det vanskelig å være helt nøyaktig. TBA må derfor anses som ca.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur? Åpen fundamentering/pilarer

Pilarer som er støpt på solid fjellgrunn og pukk.

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-2

Takvann samles i egen tank under hytta.

Avløp er frakoblet vinterstid, og vannet renner ut ved siden av tanken og ned i drenerende masser.

Det er fare for at det kan samle seg vann/is i dette området, men ifølge hjemmelshaver har dette aldri vært et problem. Løsningen anses som fungerende, men må holdes under oppsyn.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur Søylar/pilarer (åpen fundamentering)

Som forventet iht. alder.

Type byggegrunn Byggegrunn av fjell

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Viktig å følge med på at fundamenter holder seg fine fremover.

6.3 Balkong, terrasse, platting



22. januar 2025

Type	Terrasse
Terrassebord av tre. Normal bruksslitasje. Deler av terrasse er ikke inspisert, grunnet snø som lå over.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasser er bygget på.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Høyde på rekkverk på del av terrasse mot vest er ikke iht. dagens krav. Målt til 76cm på det høyeste.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedre rekkverk slik at det kommer opp på godkjent høyde, 1 meter.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.4 Vinduer og dører



22. januar 2025

Beskrivelse	
2-lags glass. Karmen i tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Ikke som takstmann har registrert eller fått opplyst.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Stedvis værslitte karmen. Registrert noe kondens på innsiden av glasset på befaring.	



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normalt vedlikehold må utføres snarlig.

6.5 Yttervegger



Type fasade

Liggende kledning, Bordkledning

Liggende kledningsbord i tre, beiset.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Normalt vedlikehold.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

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

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Stikkprøver av musetetting viser at denne er fin. Hele huset er ikke kontrollert. Det er registrert svertesopp, grønske og sprekker på de mest vær-utsatte fasadene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikeholdsarbeid av tre-fasader må utføres snarlig.



6.6 Renner og nedløp



Type Plast

Std. sorte renner og nedløp.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp? Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Det mangler nedløpsrør på takrenne på utvendig bod.
Det mangler takrenne på takoverbygg på baksiden av hytta.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere renner og nedløp der hvor det mangler.

6.7 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon Saltak

Saltak oppført i trekonstruksjon. Sperr og mønedrager.

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

Normal slitasje. Dokumentasjon på konstruksjon er ikke fremlagt.

6.8 Taktekking



Type tekking	Pappshingel
Pappshingel i sort.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Ikke utført arbeider på taket ifølge eiger.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
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-2
Da det lå snø på store deler av taktekkingen under befaringen, ble dette kun delvis kontrollert. Normal slitasje på tekkingen, som forventet iht. alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normalt vedlikehold og holde tekkingen under oppsyn.	

6.9 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Snøfangere og stige/trinn på tak mangler. Det er ru overflate på taktekking, og takvinkel på under 27 grader. Derfor ikke krav om snøfanger. Det er krav om stigetrinn på tak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Montere stigetrinn på tak til inspeksjon av pipe	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Gulvet i hovedetasjen er trebjelkelag med stubbloftsplater under.	

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

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Normal slitasje.

6.11 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Stål

Stålpipes gjennom tak.
Ovn montert i stue.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Vedovn med glass.

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?

Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Ikke kontrollerbart

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-IU

Pipe på tak er ikke inspisert fra utstiden, da det manglet stigetrinn/tilkomst på tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Undersøke pipe når tilkomst er etablert.

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Normal slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Kjøkkenventilator på 12V.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Tilbygg/utvendig bod inngår ikke i godkjente byggetegninger, men er innmålt på kart. Tilbygget var ikke søknadspliktig på byggetidspunkt.	
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
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.14 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1

6.15 Trapp

Beskrivelse	
Trapp opp til hems.	
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?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-1

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Åpent avløpssystem under hytta. Hjemmelshaver har selv montert systemet, med bistand fra rørlegger.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Diverse arbeider med røranlegg. Se egenerklæring fra eiger.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
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-2
Åpent system med rør under hytta. Ikke isolerte rør, fare for frost og kondens. Systemet fungerer imidlertid fint slik det er idag. Dokumentasjon på rørarbeider finnes ikke, men var ikke et krav på byggetidspunktet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Avløpssystemet bør holdes under oppsyn. Strakstiltak ikke nødvendig.	

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Plast
Vannledninger lagt opp av hjemmelshaver. Ikke kommunalt vann, vanntank under hytta som forsyner systemet.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Se egenerklæring fra eiger.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Stoppekran er ikke montert, noe som er påkrevd ift. dagens forskrifter. Dette var imidlertid ikke et krav da hytta ble oppført. Det er fare for at vannrør kan få frostskafer, men det har ifølge hjemmelshaver ikke skjedd til nå. Koblinger og ledninger ligger åpent til, slik at dette kan holdes under oppsyn. Vannledninger er ikke lekkasjesikret innvendig. Det er etablert en tappekran under hytta, for tømning av vannledningene.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Viktig å tømme systemet før frosten kommer. Systemet må driftes og holdes under oppsyn.</p>	

6.18 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Eget system plassert på soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se egenerklæring fra eiger.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
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-3

Anlegget er slik det står idag, ikke godkjent. Samsvarserklæring foreligger ikke. Hjemmelshaver har selv montert anlegget, med bistand fra elektriker. Dette var lovlig på tidspunktet hytta ble oppført. Anlegget fungerer imidlertid fint på befaring, og hjemmelshaver har aldri hatt problemer med det.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bør undersøkes videre, og sees over av faglig personell.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.19 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Ventiler rundt om, vurderes som tilstrekkelig.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.20 Våtrom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Trepanel på vegger og tak, og trebord på gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Lagt opp avløp og vannrør fra utv. tank.

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



22. januar 2023

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-3

Overflater i våtsoner er ikke å anse som egnede materialer iht. dagens krav. Materialene som ble brukt, var imidlertid å anse som godkjent på tidspunktet hytta ble oppført.

Anbefalte tiltak overflater

Etablere overflater som er beregnet for våtrom.

Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Ja

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?

Ja

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

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-3

Tettesjikt/membran og sluk er ikke etablert. Dette var heller ikke et krav på tidspunktet bygget ble oppført.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Etablere membran, tettesjikt og sluk for å tilfredsstille dagens forskrifter.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

50 000 - 150 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Separasjons WC.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ikke funksjonstestet på befaring. Løsningen fungerer ifølge huseiger veldig bra.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er målt med fuktmåler på panel vegg og gulv i våtrom og fra tilstøtende rom. Ingen fukt er påvist.

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 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant