

Åsevegen 460 4480 KVINESDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1969

BRA: 66 m²

BRA-i: 66 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

15

TG-2

13

TG-3

0

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, 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/28470>

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

Drenering

Oppsummering

Det er ikke registrert bruk av grunnmursplast.

Alder på drenering tilsier at det kan bli behov for tiltak i nærmeste fremtid.

Store deler av bygningsmassen er imidlertid oppført på pilarer og fjell, dermed vil ikke manglende drenering forårsake store konsekvenser for bygningene.

Krypkjeller

Oppsummering

Det ligger en god del vann på fjellgrunnen i kryprommet.

Det er høy fuktighet i rommet.

Ventileringen bør utbedres, slik at fuktigheten reduseres.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse ved anneks

Oppsummering

Rekkverkshøyden er for lav ift. dagens krav på 90cm.

Registrert høyde er på 79 cm.

Anbefalte tiltak

Utbedre rekkverkshøyden.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse ved hovedhytte

Oppsummering

Fundamenteringen av terrassen er ikke fagmessig utført, og søyler er plassert med treverk rett mot bakkenivå.

Noen av søylene hviler ikke på fundamentene, og søylene mister da sin hensikt.

Anbefalte tiltak

Utbedring av de søylene som ikke er tilstrekkelig innfestet/mangler opplegg.

Søyler som ikke er luftet/ er plassert rett på terreng bør holdes åpne, slik at ikke skitt og smuss ligger mot i lengre perioder.

Dette fører til høy fuktbelastning, og søylene vil etterhvert utvikle råte.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2 settes med hensyn til alder på vinduer og dører på hovedhytte.

Her må det påregnes vedlikehold og utskiftninger i nær fremtid, men strakstiltak er ikke nødvendig.

Yttervegger

Oppsummering

TG2 settes med hensyn til alder på kledningen på hovedhytta.

Generelt fremstår kledningen på all bygningsmasse i god stand på befaringen, men hovedhytta har steder som er mer værslitt.

Vedlikehold og mindre utskiftninger må påregnes etterhvert, men det er ikke behov for strakstiltak.

Det er ved stikkprøver ikke registrert avvik på musetetting.

Utstyr på tak

Oppsummering

Snøfanger og adkomst til pipe mangler.

Anbefalte tiltak

Etablere snøfangere og stigetrinn.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Avstand fra vedovn til brennbart materiale i annekset er på under 30cm.

Anbefalte tiltak

Montere brannsikker løsning, f.eks. kan man montere brannplater mot ildsted.

Avløpsrør

Oppsummering

En del av avløpsrørene ligger i dagen, uten isolasjon rundt. Dette fører slik takstmann ser det til stor fare for frostskafer.

Anbefalte tiltak

Isolering av uisolerte rør bør utføres.

Elektrisk

Oppsummering

Dokumentasjon på el-arbeider i vinterhage og annekset er ikke fremlagt.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TG2 settes med bakgrunn i berederens alder, utskiftninger må påregnes.

Våtrom: Bad i hovedhytte.

Oppsummering av overflater

Det er ikke fall til sluk på gulvet.

Membranoppkant er OK, så eventuelt lekkasjevann vil allikevel renne ned i sluk.

TG2 settes med bakgrunn i at gulvet ikke er iht. dagens forskrifter.

Det er registrert spor etter mus rundt VVB.

Det er registrert en del maur rundt VVB.

Anbefalte tiltak overflater

Skadedyr bør stenges ute.

Øvrig: Garasje

Oppsummering

Det må undersøkes nærmere at det ikke kommer inn vann som bli liggende på drageren.
Ved god lufting av rommet og fuktsikring av drager vil problemet være løst, og råte vil ikke fortsette i treverket.

Bygningsdeler med TG-IU

Toalettrom: WC-rom i anneks.

Oppsummering

Vask er ikke tilkoblet på befaring.
WC er heller ikke koblet til vann.
Sanitærutstyr på WC-rom er derfor ikke funksjonstestet.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Ferdigattester og dispensasjoner for tiltakene som er utført er på plass.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for selve hovedhytta finnes ikke.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.3.2025

Rapportdato
17.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Fredrik Wathne
Navn: Mona Iren Wathne

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

Takstmann, byggmester og prosjektleder.

Egne premisser:

Det er ikke flyttet på inventar under befaringen.

Informasjon om boligen

Adresse: Åsevegen 460, 4480 Kvinesdal

Kommunenr: 4227 Gårdsnr: 110 Bruksnr: 25 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1969 - lht. mottatt dokumentasjon fra megler.
Bolitetype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Bygningsmassen på eiendommen består av hovedhytte, anneks, garasje og en vinterhage.
Det er opparbeidet uteområde mellom bygningene, med plen, terrasser og trapper. Oppgruset innkjørsel.

Anneks med garasje:

Garasje med adkomst enten via port eller ytterdør.
Selve garasjen fremstår i god stand.
Anneks-delen av bygningen er innredet, og består av 2 soverom, WC-rom, stue og hems.
Bygningen fremstår i generelt god stand.
Det er lagt belegg på gulv og panel av tre på vegg og tak.

Hovedhytte:

Hovedhytten går over ett plan + krypkjeller med adkomst fra utsiden.
Åpen løsning mellom stue og kjøkken.
Ildsted med vedovn i stue.
Belegg på gulv i stue, gang og bad. Laminat på gulv i de 2 soverommene.
Panelbord i tre på vegg og tak i hytta.
Veggplater som er malt på badet.
Krypkjeller er fuktig og har et rått miljø.
Generelt sett er hovedhytta funnet i god stand ift. byggets alder.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Oppføring av vinterhage/utestue.	Nei
2021	Bygging av terrasse på fremsiden av hovedboligen.	Nei
1999	Oppføring av garasje	Nei
2006	Påbygg og fasadeendring av garasje. Påbygget brukes idag som et anneks, og er innredet.	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 boenhetsens 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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedhytte	66	66	0	0	135
Anneks med garasje.	56	34	22	0	17
Totalt m²	122	100	22	0	152

Bygning: Hovedhytte

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	66	66	0	0	135
Totalt m²	66	66	0	0	135

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	66	66	0	Kjøkken, Stue, Gang, 2 soverom og bad.	
Totalt m²	66	66	0		

Bygning: Anneks med garasje.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	56	34	22	0	17
Totalt m²	56	34	22	0	17

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	77	56	21
Totalt m²	77	56	21

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	56	34	22	2 Soverom, stue og WC-rom.	Garasje.
Totalt m²	56	34	22		

Kommentar til arealberegning

Hems har for lav takhøyde, og inngår ikke som målbart BRA.
Hems er imidlertid oppmålt, og lagt inn under ALH(Arealer med lav himlingshøyde).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Åpen fundamentering/pilarer
Drenering er ikke synlig, og er ikke kontrollert annet enn fra bakkeplan.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
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
Det er ikke registrert bruk av grunnmursplast. Alder på drenering tilsier at det kan bli behov for tiltak i nærmeste fremtid. Store deler av bygningsmassen er imidlertid oppført på pilarer og fjell, dermed vil ikke manglende drenering forårsake store konsekvenser for bygningene.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Delvis grunnmur og ringmur, og delvis pilarer på fjell.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Ja
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Det er registrert høye fuktverdier i treverk i kryprom.	
Oppsummering av krypkjeller	
TG-2	
Det ligger en god del vann på fjellgrunnen i kryprommet. Det er høy fuktighet i rommet. Ventileringen bør utbedres, slik at fuktigheten reduseres.	

6.4 Støttemur



Oversiktsbilde av den eldste delen av støttemurene.

Beskrivelse	
Støttemurer i betong.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	
TG-1	
Normal slitasje som mindre sprekker og riss finnes, men murene fremstår generelt i god stand.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse ved anneks



For lavt rekkverk.

Type	Terrasse
Terrasse fremstår i generelt god stand. Normalt vedlikehold må påregnes.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Ikke endringer som er kjent for takstmann annet enn det som er beskrevet i tiltak tidligere i rapporten.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverkshøyden er for lav ift. dagens krav på 90cm. Registrert høyde er på 79 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedre rekkverkshøyden.	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasse ved hovedhytte



Bildet viser søyle som ikke er forankret på annet vis enn kilt rett mot steinhelle. Det er forøvrig luft mellom søyle og fundament, og bæring oppnås ikke.

Type	Terrasse
Terrasse på fremside, bakside og ene gavlside på hovedhytta.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Ikke endringer som er kjent for takstmann annet enn det som er beskrevet i tiltak tidligere i rapporten.	
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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei



Bildet viser søyle som ligger med treverket helt ned mot bakkeplan, og er utsatt for høy fuktbelastning.

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Fundamenteringen av terrassen er ikke fagmessig utført, og søyler er plassert med treverk rett mot bakkenivå.

Noen av søylene hviler ikke på fundamentene, og søylene mister da sin hensikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av de søylene som ikke er tilstrekkelig innfestet/mangler opplegg.

Søyler som ikke er luftet/ er plassert rett på terreng bør holdes åpne, slik at ikke skitt og smuss ligger mot i lengre perioder.

Dette fører til høy fuktbelastning, og søylene vil etterhvert utvikle råte.

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og dører anneks fremstår i god stand.

2-lags glass i vinduer, og mindre glassfelt i dører og port.

Vinduer og dører på hovedhytta er av eldre type, og er noe værslitt på de mest utsatte steder.

Vinduer og dører på vinterhage er i god stand.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Ikke endringer som er kjent for takstmann annet enn det som er beskrevet i tiltak tidligere i rapporten.

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

TG2 settes med hensyn til alder på vinduer og dører på hovedhytte.

Her må det påregnes vedlikehold og utskiftninger i nær fremtid, men strakstiltak er ikke nødvendig.

6.8 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning

Yttervegger er utvendig kledd med stående bord av tre, oppført med over- og underbord. Belistning med vannbord rundt vinduer og dører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Ikke endringer som er kjent for takstmann annet enn det som er beskrevet i tiltak tidligere i rapporten.	
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
TG2 settes med hensyn til alder på kledningen på hovedhytta. Generelt fremstår kledningen på all bygningsmasse i god stand på befaringen, men hovedhytta har steder som er mer værslitt. Vedlikehold og mindre utskiftninger må påregnes etterhvert, men det er ikke behov for strakstiltak. Det er ved stikkprøver ikke registrert avvik på musetetting.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Takkonstruksjon av tre-sperr som er kledd med panelbord.	

6.10 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Renner og nedløp har normal slitasje. Normalt vedlikehold må påregnes.	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak tekket med stålplater.	

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 tegn til svikt i konstruksjon.	

6.12 Takteking

Type teking	Lakkerte stålplater
Takene er tekket med sorte stålplater.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Ikke endringer som er kjent for takstmann annet enn det som er beskrevet i tiltak tidligere i rapporten.	
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 tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-1
Tekking fremstår i god stand, men normal slitasje finnes. Vedlikehold må påregnes, spesielt på hovedhytten.	

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
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
Snøfanger og adkomst til pipe mangler.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere snøfangere og stige-trinn.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag

Trebjelkelag med stobblofts-løsning på hovedhytta.
Støpt gulv i annekset.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Mindre skjevheter er registrert på overflate gulv i hovedhytta.
Dette påvirker ikke bruken av bygningen.

6.15 Ildsted/Skorstein



Type pipe

Stål

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Vedovn i stua i annekset og i hovedhytta.

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

Ja

Skorstein over tak er inspirert 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

Avstand fra vedovn til brennbart materiale i annekset er på under 30cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere brannsikker løsning, f.eks. kan man montere brannplater mot ildsted.

6.16 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
Kun registrert normal slitasje på kjøkkenet, generelt sett er kjøkken i god stand.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.17 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
Ferdigattester og dispensasjoner for tiltakene som er utført er på plass. Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for selve hovedhytta finnes ikke.	
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

6.18 Toalettrom: WC-rom i anneks.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Nei

Vask er ikke tilkoblet på befaring.
WC er heller ikke koblet til vann.
Sanitærutstyr på WC-rom er derfor ikke funksjonstestet.

6.19 Trapp: Trapp til hems i annek.



Beskrivelse

Brattere trapp uten rekkverk opp til hems.
Trappa er ikke ment for daglig bruk.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-1

Trappa må sikres dersom den skal brukes ofte, slik den står nå er den ikke iht. dagens forskrifter for trapp.

6.20 Avløpsrør



Type avløpsrør

Plast

Åpent avløpssystem i krypkjelleren under hytta.
Septiktank som ligger i dagen på nedsiden av hovedhytta.
Avløpssystem er kun visuelt inspisert, og nærmere undersøkelser er ikke utført.
For full vurdering må en rørlegger inspisere anlegget.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Se egenerklæring fra hjemmelshaver.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

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?

Ukjent

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

En del av avløpsrørene ligger i dagen, uten isolasjon rundt. Dette fører slik takstmann ser det til stor fare for frostska-

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Isolering av uisolerte rør bør utføres.

6.21 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av vannledninger**TG-1**Kobber rør i hovedhytta.
Ingent egn til lekkasjer.

6.22 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?

Ukjent

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**

Dokumentasjon på el-arbeider i vinterhage og anneks er ikke fremlagt.

6.23 Varmtvannsbereder



Bereder og trykktank.

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1997 (produksjonsår).

Størrelse

Antas å være 100 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

TG2 settes med bakgrunn i berederens alder, utskiftninger må påregnes.

6.24 Ventilasjon

Type ventiler

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Standard ventiler rundt om på byggene.

6.25 Våtrom: Bad i hovedhytte.



10. mars 2025

Muselort rundt VVB.



10. mars 2025

Maur rundt VVB

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv, veggplater som er malt.
Tak-ess plater i taket.
Servantskap med speil.
Vaskemaskin.
Gulvstående WC.
Dysjkabinett.
VVB og trykktank plassert i innredning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

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? Nei

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? Ja

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er ikke fall til sluk på gulvet.
Membranoppkant er OK, så eventuelt lekkasjevann vil allikevel renne ned i sluk.
TG2 settes med bakgrunn i at gulvet ikke er iht. dagens forskrifter.

Det er registrert spor etter mus rundt VVB.
Det er registrert en del maur rundt VVB.

Anbefalte tiltak overflater

Skadedyr bør stenges ute.

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? Nei

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-1**

Belegg og overflater ser bra ut, og det er ikke tegn til funksjonssvikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Gulvstående WC.
Dysjkabinett.
Servant.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1****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-0**

Ikke registrert fuktighet ved søk.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.26 Øvrig: Garasje



10.04.2025

Sorte felt i treverket er begynnende råte.

Beskrivelse

Spor etter vannlekkasje rundt drageren i mønet. Påbegynnende råte er registrert.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det må undersøkes nærmere at det ikke kommer inn vann som bli liggende på drageren. Ved god lufting av rommet og fuktsikring av drager vil problemet være løst, og råte vil ikke fortsette i treverket.

6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant