

Bjørheimsheia 49

4121 TAU

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1997

BRA: 73 m²

BRA-i: 59 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

11

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, 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/31810>

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

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert avtrekk over stekesonen

Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefaler å montere avtrekk over stekesonen

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Våtrom: Bad

Oppsummering

TG-3 pga. Manglende slukløsning, manglende tettesjikt på vegger og manglende mekanisk avtrekk.

Rommet er utrustet med enkel hytteløsning som vanlig i hytter uten fullt innlagt vann og strøm.

Anbefalte tiltak

Dagens løsning er ganske vanlig i hytter uten fullt innlagt vann eller strøm, men det anbefaler oppgradering med tettesjikt i våtsoner og mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres stedvis skjevheter i søyler / pilarer.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer, men skjevheter bør holdes under oppsyn og evt. rettes opp.

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverkshøyden er målt til 54 cm. Dette er lavere enn forskriftskrav på oppføringstidspunktet 90cm. og åpninger større enn 10 cm.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å høyne rekkverk til minimum 90 cm. og tette slik at det ikke er åpninger over 10 cm. i rekkverk.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres stedvis værslitte karmen / dører, skade i ytterdør mot Øst og ytterdør mot Øst tar i karm.

På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater og bytte ytterdør mot Øst.

Yttervegger

Oppsummering

Normal slittasje i trekledning. TG-2 pga. alder.

Anbefalte tiltak

Jevnlig vedlikehold

Renner og nedløp

Oppsummering

TG-2 pga. alder på takrenner og nedløpsrør

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

Taktekking

Oppsummering

Torvtaket har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å holde tak under jevnlig oppsyn pga. alder

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 20 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 10 mm. avvik på soverom mot Øst, målt fra dør til vegg mot Nord. I tillegg til lokale skjevheter.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Skorstein / ildsted er fra byggeår uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres tilsyn / feiing og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Toalettrom

Oppsummering

Det er kun etablert naturlig avtrekk på toalettrom.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.

Elektrisk

Oppsummering

Elanlegg (solcelle) uten dokumentasjon

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Innglassing av balkong er ikke på byggesøkte tegninger og soverom mot Nordvest er tegnet inn som stue.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslokker er utgått på dato

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.5.2025

Rapportdato
23.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Anne Grethe Lyngdal
Navn: Stein Oddvar Sægrov

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Nøkkel er lagt ut.

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Ruben Sørsdal
Firma: Takst Rogaland AS
Adresse: Myklaberglia 23, 4052
Røyneberg

Telefon: 48422402
Epost: post@takst-rogaland.no



Om bygningssakkyndig:

Mange års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen. Byggesakkyndig utdanning fra Mesterskolen, sertifisert takstmann, å en del av NITO takst.

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Bjørheimsheia 49, 4121 Tau

Kommunenr:	1130	Gårdsnr:	25	Bruksnr:	58	Festenr:	59
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1997 - I følge PropCloud						
Boligtype:	Fritidsbolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsboligen ligger i et etablert hyttefelt på Bjørheimsheia.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med ringmur og søyler / pilarer.
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende villmarks paneler.
Saltak som er belagt med torv.
Ytterdør i malt utførelse, vinduer med 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

Gulv er i hovedsak belagt med tregulv
Vegger er i hovedsak belagt med panel.
Himling er i hovedsak belagt med panel.
Profilerte innerdører i tre.

Oppvarming: vedovner

Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det registreres stedvis

slittasje / bruksmerker i overflater, innerdører tar i karm og glipper i gulv.

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

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. Rombenevnelsen 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)
Fritidsbolig	73	59	0	14	36
Hems	0	0	0	0	0
Totalt m²	73	59	0	14	36

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems	12	0	12
Totalt m²	12	0	12

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Fritidsbolig	59	59	0	Gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom og 2 soverom	
Totalt m²	59	59	0		

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer
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

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur, Søylar/pilarer (åpen fundamentering)
Det er etablert åpen fundamentering på hytte mot Sør og ringmur m/ krypkjeller på hytte mot Nord.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres stedvis skjevheter i søyler / pilarer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke behov for umiddelbare utbedringer, men skjevheter bør holdes under oppsyn og evt. rettes opp.	

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse	
Det er etablert krypkjeller under hytta mot Nord, med tilkomst via luke i gang gulv.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

14.8

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type Terrasse, Balkong

Sørøst vendt terrasse på 22 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via ytterdører fra gang.

Vest vendt balkong på 14 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via foldedører fra innglasset balkong.

Vest vendt innglasset balkong på 14 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via dør fra gang mot Sør og Nord.

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

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

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverkshøyden er målt til 54 cm. Dette er lavere enn forskriftskrav på oppføringstidspunktet 90cm. og åpninger større enn 10 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å høyne rekkverk til minimum 90 cm. og tette slik at det ikke er åpninger over 10 cm. i rekkverk.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Ytterdør i malt utførelse, vinduer med 2-lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres stedvis værslitte karmmer / dører, skade i ytterdør mot Øst og ytterdør mot Øst tar i karm. På bakgrunn av alder vil det være risiko for at vinduer er, eller vil punktere.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater og bytte ytterdør mot Øst.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	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
Normal slittasje i trekledning. TG-2 pga. alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig vedlikehold	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

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

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
TG-2 pga. alder på takrenner og nedløpsrør	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.	

6.9 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

6.10 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?	Ikke kontrollert

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Ikke kontrollert

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av taktekking

TG-2

Torvtaket har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å holde tak under jevnlig oppsyn pga. alder

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 20 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot Sør til vegg mot Nord. 10 mm. avvik på soverom mot Øst, målt fra dør til vegg mot Nord. I tillegg til lokale skjevheter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Element

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Vedovn montert i stue, innglasset balkong og soverom mot Nordøst.

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 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-2
Skorstein / ildsted er fra byggeår uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres tilsyn / feiing og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.14 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
Åpen enkel kjøkken løsning, benkeplate i tre, dobbel vaskeum, 1 greps blandebatteri, komfyr og kjøleskap på gass.	

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
Oppsummering av avtrekk	TG-3
Det er ikke etablert avtrekk over stekesonen	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Anbefaler å montere avtrekk over stekesonen	
Utbedringskostnader avtrekk	Under 10 000

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Innglassing av balkong er ikke på byggesøkte tegninger og soverom mot Nordvest er tegnet inn som stue.	

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
Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslokker er utgått på dato	

6.16 Toalettrom

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
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det er kun etablert naturlig avtrekk på toalettrom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å montere mekanisk avtrekk.	

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Ikke kontrollerbart
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	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

Elanlegg (solcelle) uten dokumentasjon

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av et kvalifisert elektrofirma og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.18 Ventilasjon

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og spalteventil i vindu.

Oppsummering av ventilasjon TG-1

6.19 Våtrom: Bad



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av våtrom TG-3

TG-3 pga. Manglende slukløsning, manglende tettesjikt på vegger og manglende mekanisk avtrekk.

Rommet er utrustet med enkel hytteløsning som vanlig i hytter uten fullt innlagt vann og strøm.

Anbefalte tiltak

Dagens løsning er ganske vanlig i hytter uten fullt innlagt vann eller strøm, men det anbefaler oppgradering med tettesjikt i våtsoner og mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader 50 000 - 150 000

6.20 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant