

Førlandsås 75 4480 KVINESDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1973

BRA: 98 m²

BRA-i: 90 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

2

TG-2

13

TG-3

7

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, 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 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/29603>

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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverk er ikke etablert.
Mindre skjevheter/ujevnheter finnes, men ikke noe som påvirker bruken.

Anbefalte tiltak

Etablere rekkverk.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Påvist sprukket glass i den påbygde delen.
Omremming er mangelfull, og vannbord er ikke fagmessig utført.
Vinduer i den opprinnelige delen må påregnes å skiftes i nærmeste fremtid.

Anbefalte tiltak

Skifte ut sprukket glass.
Reparere vannbord og utbedre løsning der hvor dette trengs.
Utskiftninger i den opprinnelige delen må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Yttervegger

Oppsummering

Musetetting mangler stedvis.
Arbeider med belistning må ferdigstilles, og slitte overflater må vedlikeholdes og eller skiftes ut.

Anbefalte tiltak

Musetetting må etableres der hvor dette mangler.
Slitte og sprukne bord må skiftes.
Belistning på påbygd del må ferdigstilles.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Renner og nedløp er synlig skadet rundt om, og er stedvis forsøkt reparert.

Anbefalte tiltak

Reparere renner og nedløp der hvor dette trengs.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Snøfangere og stigetrinn på tak mangler.

Anbefalte tiltak

Etablere snøfangere og stigetrinn.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det er registrert soppvekst på badet.
Sluk var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Anbefalte tiltak overflater

Badet må saneres for soppvekster.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Øvrig: Innvendige rom

Oppsummering

Det er registrert spor etter mus i hele hytta.

Anbefalte tiltak

Musetetting av hytta må utbedres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast er ikke avkappet, og topplist er ikke montert.

Anbefalte tiltak

Ferdigstille arbeider med grunnmursplast.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Noe riss og sprekker finnes.
Ikke noe som fører til funksjonssvikt.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Tegn til fukt rundt skorstein/pipe.
Ny pipehatt er montert, og lekkasje skal være i orden ifølge hjemmelshaver.
Tegn etter mus.

Anbefalte tiltak

Musetetting må utbedres.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Skjevheter og bulker/svanker finnes.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold må påregnes.

Taktekking

Oppsummering

Tekking må holdes under oppsyn, vedlikehold må påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Skjevheter og knirk finnes rundt om.

Hytten er av enkel standard, derfor regnes ikke dette for å være et problem som påvirker bruken.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er sprekk i overflate ved pipe på kjøkken.

Skjolder nedover pipa tyder på at det har vært vannlekkasje.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold og reparasjoner må påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Overflater er skadet av mus stedvis.

Enkelt kjøkken, drevet av gass.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Vedlikehold må påregnes.

Oppsummering av avtrekk

Ikke avtrekk.

Vindu kan åpnes.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke dokumentert faglig utførelse på etableringen av avløpsystemet.

Vannledninger

Oppsummering

Musespist isolasjon flere steder.

Usikkert om det er lekkasje, vann var ikke påkoblet under befarng.

Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser bør gjøres.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er ikke påvist.

Sluk er ikke inspisert.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Videre undersøkelser bør utføres.

Oppsummering av sanitærutstyr

Musespist innredning under servant.

Ikke dokumentert faglig utførelse.

Utstyr er ikke funksjonstestet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.4.2025

Rapportdato
9.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: Hilde Holmgren Jensen
Navn: Jakob Barney Jensen

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

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

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.

Stedvis rundt om i hytta er det en del inventar i veien, som gjør at en full inspeksjon ikke var mulig.

Det kan foreligge skjulte feil og mangler som ikke er oppdaget på befaringen, da mye av bygningsarbeidene som er ufagmessig utført, er tettet igjen og ikke kunne inspiseres.

Taket er kun inspisert fra bakkenivå, da det ikke var adkomst på befaringen.

Informasjon om boligen

Adresse: Førlandsås 75, 4480 Kvinesdal
Kommunenr: 4227 Gårdsnr: 197 Bruksnr: 4 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1973 - Ifølge hjemmelshaver
Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eldre hytte med enkel standard.

Adkomst via grusvei.

Enkelt vedskjul ved siden av hytta.

Byggemåte:

Hytta er bygget på ringmur av leca.

Reisverk, gulv og takkonstruksjon er av treverk.

Ytterveggene er kledd med stående bordkledning, liggende kledning i øverste delen av gavl-sidene.

Taktekking er av takplater.

2-lags glass i vinduer.

Innvendig:

I den opprinnelige delen av hytta, er det lag gulvbord av tre.

Vegg og tak er kledd med panelbord av tre.

I den påbygde og nyere delen av hytta, er det lagt laminatgulv på de tørre rommene.

MDF-plater på vegg, og trepanel i tak.

På badet er det fliselagt gulv.

Adkomst til hems via nedtrekkbar loftstrapp.
Hemsen har en innredet del, hvor det er lagt laminatgulv og panel på vegg og tak.

Teknisk:

Det er ikke innlagt strøm i hytta.
Det er etablert 2 ildsteder, ett i stua og ett på kjøkken.
Det er innlagt vann til hytta, med en åpen fordeling under servantskap på badet.
Vannet var ikke påskrudd på befaringen.
Avløp i egen septiktank ifølge hjemmelshaver.
Det er et kjøkken i hytta, hvitevarer drives av gass.
Det er en varmtvannsbereder i hytta, men denne er ikke i bruk, og heller ikke funksjonstestet.
Berederen er fyrings-basert, og det er usikkert om denne kan tas i bruk.

Generelt:

Hytta har blitt bygget på, men arbeider er ikke ferdigstilt. Spesielt gjenstår innvendig ferdigstilling av den påbygde delen.
Utvendig bærer løsninger som er brukt på utførte arbeider, preg av at det er ufaglærte som har utført arbeidet.
Her må det påregnes å rette opp i noe av arbeidene som er gjort, som for eksempel løsninger rundt vinduer og belistning rundt om.
Fasader på hytta er slitt, utskiftninger og vedlikehold må påregnes.
Vinduer i den opprinnelige delen, er værslitt.
Det er mye spor etter mus rundt om i hytta, og inventar rundt omkring er skadet/musespist.
Selve konstruksjonen er funnet i OK stand.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2010	Påbygg av hytta.	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 byggeteknisk 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: Hytte

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedetasje	98	90	8	0	40
Totalt m²	98	90	8	0	40

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hovedetasje	111	98	13
Totalt m²	111	98	13

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Hovedetasje	98	90	8	Entré, stue, kjøkken, 4 soverom, og bad.	Utvendig bod(3m2) og vedskjul(5m2).
Totalt m²	98	90	8		

Kommentar til arealberegning

Areal registrert som ALH, er den innredede delen av hemsen.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Bildet viser grunnmursplast som ikke er ferdigstilt.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Det er etablert grunnmursplast rundt den påbygde delen av hytta, men arbeider er ikke ferdigstilt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? 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? Ukjent

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Nei

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Grunnmursplast er ikke avkappet, og toppliste er ikke montert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ferdigstille arbeider med grunnmursplast.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur Ringmur

Ringmur som hytta står på.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Noe riss og sprekker finnes.
Ikke noe som fører til funksjonssvikt.

6.3 Balkong, terrasse, platting



Bildet viser terrassen, og manglende rekkverk.

Type	Terrasse
Terrasse ved inngangsparti, og på den ene gavlsiden.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse er bygget på.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
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 dekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Rekkverk er ikke etablert. Mindre skjevheter/ujevnheter finnes, men ikke noe som påvirker bruken.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablere rekkverk.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.4 Vinduer og dører



Vindu i opprinnelig del av hytta. Værslitt.

Beskrivelse	
2-lags glass. Vinduer og dør i den påbygde delen er av nyere type. Vinduer i opprinnelig del er værslitt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
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?	Ja



Sprukket glass, i den påbygde delen av hytta.



Vannbord som har løsnet.
Ufagmessig utførelse.

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Påvist sprukket glass i den påbygde delen.
Omremming er mangelfull, og vannbord er ikke fagmessig utført.
Vinduer i den opprinnelige delen må påregnes å skiftes i nærmeste fremtid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skifte ut sprukket glass.
Reparere vannbord og utbedre løsning der hvor dette trengs.
Utskiftninger i den opprinnelige delen må påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.5 Yttervegger



Musetetting mangler



Slitt overflate.

Type fasade

Bordkledning, Liggende kledning

Stående og liggende bordkledning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Påbygget del er oppført.

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?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-3

Musetetting mangler stedvis.
Arbeider med belistning må ferdigstilles, og slitte overflater må vedlikeholdes og eller skiftes ut.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Musetetting må etableres der hvor dette mangler.
Slitte og sprukne bord må skiftes.
Belistning på påbygd del må ferdigstilles.



Manglende belistning og vannbord.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Innredet del av hems/loft på 13m2. Høyde er for lav til at dette kan inngå som målbart BRA. Ellers er det uinnredet kaldtloft. Plassbygd sperretak.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Tegn til fukt rundt skorstein/pipe. Ny pipehatt er montert, og lekkasje skal være i orden ifølge hjemmelshaver. Tegn etter mus.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Musetetting må utbedres.	

6.7 Renner og nedløp



Skjevhet i takrenne.



Knukket takrenne.

Type	Plast
Plastrenner og nedløp.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-3

Renner og nedløp er synlig skadet rundt om, og er stedvis forsøkt reparert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Reparere renner og nedløp der hvor dette trengs.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.8 Takkonstruksjon



Påbygd del.



Opprinnelig del.

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak. Stålplater på opprinnelig del, og Eternit B6 plater på påbygd del av taket.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Skjevheter og bulker/svanker finnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold må påregnes.

6.9 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
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?	Ukjent
Oppsummering av taktekking	TG-2
Tekking må holdes under oppsyn, vedlikehold må påregnes.	

6.10 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-3
Snøfangere og stigetrinn på tak mangler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablere snøfangere og stigetrinn.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Skjevheter og knirk finnes rundt om.

Hytten er av enkel standard, derfor regnes ikke dette for å være et problem som påvirker bruken.

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Stål

Stålrør som går inn i leca-pipe.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

2 vedovner.

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

Nei

Skorstein over tak er innsisert 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

Det er sprekk i overflate ved pipe på kjøkken.

Skjolder nedover pipa tyder på at det har vært vannlekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold og reparasjoner må påregnes.

6.13 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Overflater er skadet av mus stedvis.

Enkelt kjøkken, drevet av gass.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Vedlikehold må påregnes.

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Ikke avtrekk. Vindu kan åpnes.	

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Ja
Ukjent om bad er byggesøkt.	
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?	Ikke kontrollert
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

6.15 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Etablert avløpsystem.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
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
Det er ikke dokumentert faglig utførelse på etableringen av avløpsystemet.	

6.16 Vannledninger



Musespist isolasjon, og rust på fordeler.

Type anlegg	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Lagt inn vann.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
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

Musespist isolasjon flere steder.
Usikkert om det er lekkasje, vann var ikke påkoblet under befaring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser bør gjøres.

6.17 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
------------------	----------------------

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.18 Våtrom



Soppvekst på veggen på badet.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv. Panelplater på vegg. Panelbord i tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bygget bad.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ikke kontrollert
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-3
Det er registrert soppvekst på badet. Sluk var ikke tilgjengelig for inspeksjon.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet må saneres for soppvekster.	
Utbedringskostnader overflater	Under 10 000

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?	Ja
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-2
Membran er ikke påvist. Sluk er ikke inspisert.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Videre undersøkelser bør utføres.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

WC
Servantskap med servant.
Dysjkabinett

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Musespist innredning under servant.
Ikke dokumentert faglig utførelse.
Utstyr er ikke funksjonstestet.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.19 Øvrig: Innvendige rom



01. april 2025

Muselort



01. april 2025

Muselort.

Beskrivelse

Det er registrert spor etter mus i hele hytta.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Det er registrert spor etter mus i hele hytta.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Musetetting av hytta må utbedres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.20 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Elektrisk

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant