

Gauvik 45

4580 LYNGDAL

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1985

BRA: 74 m²

BRA-i: 69 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

10

TG-2

13

TG-3

2

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, tilleggbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/31627>

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

Utstyr på tak

Oppsummering

Adkomst til pipe mangler.

Anbefalte tiltak

Stigetrinn på tak må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom

Oppsummering av overflater

Badet er renoveret på egeninnsats, ikke fremlagt dokumentasjon på faglig utførelse.

Løse fliser er registrert.

Ikke fall på gulv.

Høyde topp membran - topp sluk er ikke iht. dagens krav. Membran var heller ikke synlig for inspeksjon.

Anbefalte tiltak overflater

Løse fliser må repareres.

Fall på gulvet bør etableres.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er registrert vann under hytta.

Dette dreneres allikevel bort, og er ikke å anse som noe problem på befaringsdagen.

Må allikevel holdes under oppsyn.

Krypkjeller

Oppsummering

Noen av stubblofts-platene er ikke tette, da de henger noe.

Anbefalte tiltak

Bør tettes.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrassebord er noe værslitt, vedlikehold må påregnes.

Er ellers funnet i god stand.

Vinduer og dører

Oppsummering

Noe avskalling av maling på karmen og vinduer.
Vinduer må påregnes å skiftes ut i nærmeste fremtid mtp. alder.
Vedlikehold må iverksettes.

Yttervegger

Oppsummering

Det er ikke registrert avvik på musetetting ved stikkprøver.
Kledning er i hovedsak i god stand, men vedlikehold må allikevel påregnes.
Lufting må etableres ved utvendig bod på terrasse, se bilde.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er registrert en del planhets-avvik ift. dagens krav på gulvet rundt om i hytta.
Dette er ikke unormalt mtp. byggemåte og oppføringsår for hytta, og man må kunne forvente noe skjevheter på et eldre bygg som dette.
Det er også registrert en del knirk rundt omkring.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

TG2 settes på bakgrunn av bygningsdelens alder.
Det er ikke registrert avvik annet enn normal slitasje på befaring.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkenet er montert i 2014 ifølge hjemmelshaver.
Normal slitasje finnes.
Lekkasjesikring mangler.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Etablere lekkasjesikring.

Trapp

Oppsummering

Åpninger over 10 cm mellom trinn og i rekkverk.

Anbefalte tiltak

Etablere stoppere slik at mellomrom ikke overskrider 10cm.

Vannledninger

Oppsummering

Vannledninger er lagt inn på dugnad, men av rørlegger ifølge hjemmelshaver.
Ikke fremlagt dokumentasjon.
Undertegnede kan ikke heller gå god for anlegget.
Anlegget fungerte fint på befaring.
Ikke stoppekran inn til hytta.

Anbefalte tiltak

Anlegget bør undersøkes nærmere av fagpersoner.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Løsningen med plassering av bereder anses for å være noe "hjemmelaget".
Løsningen fungerer fint, men kjøper må holde bereder under oppsyn.

Våtrom

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er ikke etablert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Etablere avtrekk.

Bygningsdeler med TG-IU

Avløpsrør

Oppsummering

Avløp er ikke undersøkt.
Det er en pågående sak med kommunen ift. renseanlegg og godkjenning av avløp som må avklares før dette er relevant.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Ikke ferdigattest.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.5.2025

Rapportdato
20.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Mai Hilde Høyland**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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:

Utestue og anneks er ikke inspisert på samme måte som hytta.

Disse bygningene er ikke byggesøkt kommunen.

Det er kun gjennomført en lett inspeksjon, større avvik på konstruksjonene er ikke registrert.

Informasjon om boligen

Adresse: **Gauvik 45, 4580 Lyngdal**

Kommunenr: **4225** Gårdsnr: **122** Bruksnr: **37** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1985 - Ifølge hjemmelshaver**

Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Hytte på 1 plan, med krypkjeller under hytta.

Det er ila. de siste 12-13 årene bygget en frittstående utestue, anneks, terrasser og lagt inn vann og strøm.

Adkomst via grusvei, oppgruset innkjørsel til hytta med parkering.

Opparbeidet uteområde.

Egen brønn på tomta.

Byggemåte:

Bjelkelag av tre, opplagt på påler av leca danner gulvet i hytta. Stubbloftsgulv.

Reisverk av tre, yttervegger kledd med liggende kledning.

Takkonstruksjon i tre, tekket med shingel.

2-lags glass i vinduer og balkongdører.

Teknisk:

Egen brønn, plassert i hagen.

Vannpumpe og en liten varmtvannsbereder plassert i krypkjeller.

Varmekabel i vannledning på vannet som går inn i hytta.

Vann som går til utekjøkken og utestue er kun sommervann, stenges på vinterstid.

Separasjons WC.

Innlagt strøm.

IKEA kjøkken.

Varmepumpe med innedel i stua.

Vedovn med stålpip i stua.

Innvendige overflater:

På gulvet i hytta er det lagt gulvbord av tre.

Fliselagt gulv på badet.

Vegger og tak er kledd med panel av tre.

Oppsummering:

Hytta er funnet i god stand ift. byggemetode på oppføringstidspunkt, og mtp. alder.

Normal slitasje på overflater innvendig og utvendig.

Det er gjort en del vedlikeholdsarbeider og oppgraderinger.

Mye er gjort på egeninnsats/dugnad.

Det er en pågående sak vedr. avløpsvann med kommunen, se egenerklæring fra hjemmelshaver.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
Ca. 2010	Renovert bad	Nei
Ca. 2012	Bygget utestue	Nei
ca. 2014	Nytt kjøkken	Nei
2016	Ny takteking med tilhørende deler.	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://eiendommnorge.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. Rombenevnelsen 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)
Hovedbygg	74	69	5	0	60
Utestue	14	0	14	0	0
Anneks	13	0	13	0	0
Totalt m²	101	69	32	0	60

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	74	69	5	0	60
Totalt m²	74	69	5	0	60

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	69	69	0	Stue, kjøkken, 3 soverom, entré og bad.	
Totalt m²	69	69	0		

Bygning: Utestue

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	14	0	14	0	0
Totalt m²	14	0	14	0	0

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	13	0	13	0	0
Totalt m²	13	0	13	0	0

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Bildet viser vanninnsig under hytta.

Type grunnmur? Åpen fundamentering/pilarer

Påler av leca.

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

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

Oppsummering av drenering

TG-2

Det er registrert vann under hytta.
Dette dreneres allikevel bort, og er ikke å anse som noe problem på befaringsdagen.
Må allikevel holdes under oppsyn.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur Søyler/pilarer (åpen fundamentering)

Påler av leca.

Type byggegrunn Byggegrunn av fjell

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

6.3 Kryp kjeller



Sprekker/glipe mellom stubbloftsplate og bjelke.

Beskrivelse

Krypkjeller med adkomst via enkel port-dør i tre.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Nei

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Ja

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Ja

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

8% målt direkte i treverket.

Oppsummering av krypkjeller

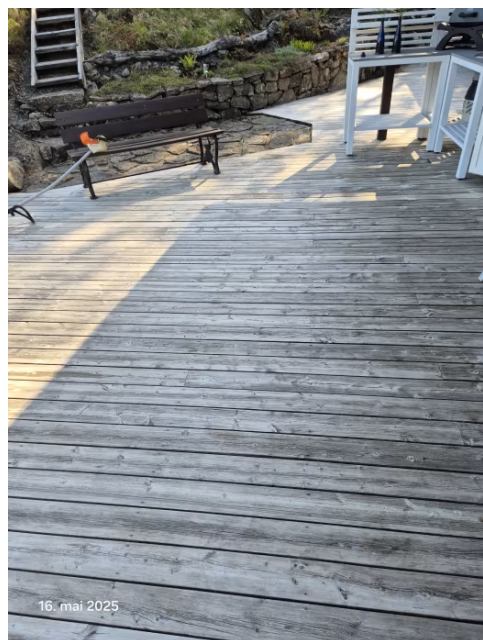
TG-2

Noen av stubblofts-platene er ikke tette, da de henger noe.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bør tettes.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Terrassebord i god stand, men noe værslitt stedvis.

Type

Terrasse

Terrasse/platting som omkranser 2 av sidene på hytta.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Etablert terrassen.

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?

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Terrassebord er noe værslitt, vedlikehold må påregnes.
Er ellers funnet i god stand.

6.5 Vinduer og dører



Avskallinger kan sees på bildet.



Behov for vedlikehold.

Beskrivelse

2-lags glass.
Vinduer og hoveddør er ifra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Balkongdør stue er ny i senere tid.

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

Noe avskalling av maling på karmen og vinduer.
Vinduer må påregnes å skiftes ut i nærmeste fremtid mtp. alder.
Vedlikehold må iverksettes.

6.6 Yttervegger



Lufting mangler ved kledning på utvendig bod, rett ut fra stue.

Type fasade	Liggende kledning
Liggende dobbelfalset kledning. Fremstår i god stand generelt sett.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
TG-2	
Det er ikke registrert avvik på musetetting ved stikkprøver. Kledning er i hovedsak i god stand, men vedlikehold må allikevel påregnes. Lufting må etableres ved utvendig bod på terrasse, se bilde.	

6.7 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Nyere alu-renner og nedløp, i god stand.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nytt anlegg i 2016.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-1	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak, sperr av tre.	
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	

6.9 Taktekking

Type tekking	Pappshingel
Ny shingel lagt i 2016.	
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?	Nei
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-1

6.10 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
Adkomst til pipe mangler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Stigetrinn på tak må etableres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Bjelkelag med stubblofts-løsning. Heltre gulvbord innvendig.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Det er registrert en del planhets-avvik ift. dagens krav på gulvet rundt om i hytta.
Dette er ikke unormalt mtp. byggemåte og oppføringsår for hytta, og man må kunne forvente noe skjevheter på et eldre bygg som dette.
Det er også registrert en del knirk rundt omkring.

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Stål

Vedovn i stua, med stålpipes.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

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

Nei

Skorstein over tak er innsisert fra:

Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Nei

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

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-2**

TG2 settes på bakgrunn av bygningsdelens alder.
Det er ikke registrert avvik annet enn normal slitasje på befaring.

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?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Kjøkkenet er montert i 2014 ifølge hjemmelshaver.
Normal slitasje finnes.
Lekkasjesikring mangler.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Etablere lekkasjesikring.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.14 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

Ikke ferdigattest.

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 Trapp

Beskrivelse

Utvendig trapp ned fra terrassen.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Åpninger over 10 cm mellom trinn og i rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere stoppere slik at mellomrom ikke overskrider 10cm.

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Lagt inn vann og avløp i hytta. Gjort på egeninnsats.	
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?	Ukjent
Oppsummering av avløpsrør	TG-IU
Avløp er ikke undersøkt. Det er en pågående sak med kommunen ift. renseanlegg og godkjenning av avløp som må avklares før dette er relevant.	

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Plast
Plastrør fra vannpumpa i krypkjeller.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Lagt inn vann og avløp.	
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
Vannledninger er lagt inn på dugnad, men av rørlegger ifølge hjemmelshaver. Ikke fremlagt dokumentasjon. Undertegnede kan ikke heller gå god for anlegget. Anlegget fungerte fint på befaring. Ikke stoppekran inn til hytta.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anlegget bør undersøkes nærmere av fagpersoner.

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Automatsikringer med sikringsskap i gang/entré.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Lagt inn strøm i 2008 ifølge hjemmelshaver.

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**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

6.19 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Varmepumpe med innedel i stua.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Montert anlegget.

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Ukjent

Oppsummering av varmesentral

TG-1

6.20 Varmtvannsbereder



Bereder og vannpumpe.

Plassering bereder

Krypkjeller.

Fundament

Plassert i en fryseboks.

Årstall

Ukjent.

Størrelse

Ukjent, antar ca. 50L.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ukjent

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Løsningen med plassering av bereder anses for å være noe "hjemmelaget".
Løsningen fungerer fint, men kjøper må holde bereder under oppsyn.

6.21 Ventilasjon

Type ventilerings

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliselagt gulv. Flis på vegg i dysj-nisje. Trepanel på vegg og i tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Renovert bad i ca. 2010.	
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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	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?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ja
Oppsummering av overflater	TG-3
Badet er renovert på egeninnsats, ikke fremlagt dokumentasjon på faglig utførelse. Løse fliser er registrert. Ikke fall på gulv. Høyde topp membran - topp sluk er ikke iht. dagens krav. Membran var heller ikke synlig for inspeksjon.	
Anbefalte tiltak overflater	
Løse fliser må repareres. Fall på gulvet bør etableres.	
Utbedringskostnader overflater	50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern, Rustfritt stål

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	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-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Separasjons WC Dysj med glassdører Servantskap med servant. Vaskemaskin	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er ikke etablert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Etablere avtrekk.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.23 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant