

Gjessfjellvegen 176 4130 HJELMELAND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

BRA: 34 m²

BRA-i: 34 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

1

TG-2

7

TG-3

7

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/33039>

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

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass i stue mot Vest, stri ytterdør, tegn etter innvendig kondens, værslitte karmen / ytterdør, råteskader i ytterdør og vinduskarmen.

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte ytterdør og alle vinduer utenom stuevinduer mot Vest.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres muse / rotte lort på loft, tegn etter utettheter i tak og ved bruk av fuktmåler, måles et høyt fuktinnhold i konstruksjonen rundt fuktmerkene,

Se punkt "taktekking" for mer info.

Anbefalte tiltak

Innvendig panel / isolasjon bør tas ned og monteres nytt etter det er lagt ny taktekking. Se punkt "taktekking" for mer info.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Det er ikke etablert takrenner og nedløpsrør.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere takrenner og nedløpsrør i sammenheng med bytting av tak.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Taktekking

Oppsummering

Taktekking har nådd en høy alder og det registreres utvendige skader og innvendig tegn etter lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å bytte taktekking.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfangere eller stige på taket.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å montere snøfangere og stige på taket.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 40 mm. avvik på soverom mot Nordvest, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 20 mm. avvik på soverom mot Nordøst, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 50 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot sør til vegg mot Nord. 95 mm. avvik i stue / kjøkken, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik i vindfang, målt fra ytterdør til toalettrom dør. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å jekke opp hytte der det er mest avvik og utbedre knirk.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

Det registreres manglende rekkverk, manglende håndløper langs vegg og åpninger mellom trinn er over 10 cm.

Anbefalte tiltak

Anbefalere å montere manglende rekkverk, manglende håndløper langs vegg og minske åpninger mellom trinn til max. 10 cm.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres sprekker i lecamur.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det reigistreres slitte overflater i terrassebord.

Anbefalte tiltak

Anbefaler vask og overflatebehandling av terrasse, evt. vurdere å bytte terrassebord.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres slitte overflater, stedvis råteskader i trekledning og det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater, bytte treverk med råteskader, etablere musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Takkonstruksjon

Oppsummering

TG-2 pga. alder og lekkasje fra tekking.

Anbefalte tiltak

Det bør utføres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen ved bytting av tekking og panel innvendig. Evt. tiltak må vurderes deretter.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Skorstein / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.

Anbefalte tiltak

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

Toalettrom

Oppsummering

Det registreres fukt merker i tak, dette er nærmere beskrevet under punkt "taktekking" og "takkonstruksjon". Det er ingen ventilasjon på toalettrommet.

Anbefalte tiltak

Anbefaler oppgraderinger på toalettrommet, det bør også monteres ventil på yttervegg.

Ventilasjon

Oppsummering

Vindu på hems har tettet igjen luftespalte i vindu og manglende ventilasjon på toalettrom.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å ta ut tetteting i luftespalte og montere ventil på yttervegg på toalettrom.

Bygningsdeler med TG-IU

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke montert komfyr / stekesone. Evt. koke stekemuligheter blir på vedovn.

Lovlighet

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.6.2025

Rapportdato
4.7.2025

Hjemmelshavere

Navn: John Mæland

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Representant v/befaring: Ronny Mæland

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Ruben Sørsdal Telefon: 48422402
Firma: Takst Rogaland AS Epost: post@takst-rogaland.no
Adresse: Myklaberglia 23, 4052
Røyneberg



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: Gjessfjellvegen 176, 4130 Hjelmeland

Kommunenr:	1133	Gårdsnr:	98	Bruksnr:	4	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	- Ukjent					
Boligtype:	Fritidsbolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsboligen ligger landlig til på Gjessfjell i Hjelmeland kommune.

Generel beskrivelse utvendig.

Oppført med på søyler/pilarer.
Yttervegger i bindingsverk, utvendig kledd med liggende trepaneler.
Saltak som er belagt med lakkerte stålplater.
Vinduer med 2-lags glass.

Generel beskrivelse av innvendige overflater.

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

Oppvarming: Vedovn

Sammendrag.

Eiendommen er i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Dette er en enkel hytte med behov for større oppgraderinger. Det registreres slittasjer, innerdører tar i karm, manglende lister og panel.

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. 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)
Hytte	34	34	0	0	8
Vedskjul	5	0	5	0	0
Totalt m²	39	34	5	0	8

Bygning: Hytte

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	34	34	0	0	8
Loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	34	34	0	0	8

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	9	0	9
Totalt m²	9	0	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	34	34	0	Vindfang, toalettrom, 2 soverom og åpen stue / kjøkken løsning	
Totalt m²	34	34	0		

Bygning: Vedskjul

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Vedskjul	5	0	5	0	0
Totalt m²	5	0	5	0	0

Kommentar til arealberegning

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

Takhøyde i stue 2,21 mtr. - 2,90 mtr.

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur

Søyler/pilarer (åpen fundamentering)

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres sprekker i lecamur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.2 Balkong, terrasse, platting

Type

Terrasse

Sørøst vendt terrasse på 8 kvm. Belagt med terrassebord, utgang via ytterdør fra vindfang.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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?

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det reigistreres slitte overflater i terrassebord.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler vask og overflatebehandling av terrasse, evt. vurdere å bytte terrassebord.



Beskrivelse

Ytterdør i tre, vinduer med 1 og 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Stuevinduer mot Vest er byttet i nyere tid.

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?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Det registreres punktert glass i stue mot Vest, stri ytterdør, tegn etter innvendig kondens, værslitte karmen / ytterdør, råteskader i ytterdør og vinduskarmen.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte ytterdør og alle vinduer utenom stuevinduer mot Vest.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



6.4 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Ja

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

Det registreres slitte overflater, stedvis råteskader i trekledning og det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å overflatebehandle slitte overflater, bytte treverk med råteskader, etablere musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

6.5 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft

Innredet loft (lukket konstruksjon)

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 utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-3**

Det registreres muse / rotte lort på loft, tegn etter utettheter i tak og ved bruk av fuktmåler, måles et høyt fuktinnhold i konstruksjonen rundt fuktmerkene,

Se punkt "taktekking" for mer info.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Invendig panel / isolasjon bør tas ned og monteres nytt etter det er lagt ny taktekking. Se punkt "taktekking" for mer info.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.6 Renner og nedløp



Type

Annet

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Oppsummering av renner og nedløp**TG-3**

Det er ikke etablert takrenner og nedløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere takrenner og nedløpsrør i sammenheng med bytting av tak.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.7 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?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

TG-2 pga. alder og lekkasje fra tekking.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør utføres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen ved bytting av tekking og panel innvendig. Evt. tiltak må vurderes deretter.

6.8 Taktekking

Type tekking

Lakkerte stålplater

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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?

Ja

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

Ja

Oppsummering av taktekking

TG-3

Taktekking har nådd en høy alder og det registreres utvendige skader og innvendig tegn etter lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å bytte taktekking.

6.9 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

Det er ikke etablert noen snøfangere eller stige på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å montere snøfangere og stige på taket.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.10 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-3

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert 40 mm. avvik på soverom mot Nordvest, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 20 mm. avvik på soverom mot Nordøst, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 50 mm. avvik i stue, målt fra vegg mot sør til vegg mot Nord. 95 mm. avvik i stue / kjøkken, målt fra vegg mot Øst til vegg mot Vest. 10 mm. avvik i vindfang, målt fra ytterdør til toalettrom dør. I tillegg til lokale skjevheter og stedvis knirk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å jekke opp hytte der det er mest avvik og utbedre knirk.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.11 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Element

Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Jøtul Nr.380 Vedovn.	
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?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Skorstein / ildsted uten dokumentasjon på tilsyn / feiing.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør gjennomføres tilsyn / feiing, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.12 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Enkel kjøkken innredning med profilerte fronter i tre, laminat benkeplate og nedfelt vaskeum.	

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
Oppsummering av avtrekk	TG-IU
Det er ikke montert komfyr / stekesone. Evt. koke stekemuligheter blir på vedovn.	

6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.	

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	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?	Ikke kontrollert
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?	Ja

6.14 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Ja
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det registreres fukt merker i tak, dette er nærmere beskrevet under punkt "taktekking" og "takkonstruksjon" Det er ingen ventilasjon på toalettrommet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler oppgraderinger på toalettrommet, det bør også monteres ventil på yttervegg.	

6.15 Trapp



Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp til hems.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Det registreres manglende rekkverk, manglende håndløper langs vegg og åpninger mellom trinn er over 10 cm.	



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalere å montere manglende rekkverk, manglende håndløper langs vegg og minske åpninger mellom trinn til max. 10 cm.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.16 Ventilasjon



Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Vindu på hems har tettet igjen luftespalte i vindu og manglende ventilasjon på toalettrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å ta ut tetteting i luftespalte og montere ventil på yttervegg på toalettrom.

6.17 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Elektrisk

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant