

Hattevarden 80 4473 KVINLOG

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2018

BRA: 68 m²

BRA-i: 66 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

15

TG-2

14

TG-3

1

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggssbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35901>

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

Våtrom: Bad, anneks

Oppsummering av sanitærutstyr

Servantskap har ikke tilstrekkelig innfesting/spikerslag. TG3 gis på grunn av dette.

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskap må festes bedre, ved å f.eks. skru det fast til stendere eller annet solid spikerslag.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på godkjent løsning eller etableres dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner.

Utbedringskostnader sanitærutstyr: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast. Løsningen kan føre til stor vannansamling inntil grunnmur ved kraftig regn.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å forbedre bortledning av takvann, for eksempel via nedløp til drens-system eller forlengelse av utkast.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrassen har store skjevheter som følge av dårlig fundamentering. Det registreres også stedvis slitasje på terrassebord.

Høyde på terrassen er stedvis målt til mellom 60-70cm, det er krav til rekkverk på terrasser som ligger mer enn 50cm over terreng.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å rette opp terrassen og etablere fundamenter som tåler påkjenninger fra snø, is og tele. Noe vedlikehold må også påregnes på overflater.

For å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav må rekkverk etableres der hvor det er mer enn 50 cm ned til bakken.

Vinduer og dører

Oppsummering

Ytterdør tar i karm og må justeres. Den har også noe slitasje i bunn av dørblad. Det registreres stedvis mangelfull omramming/beslag rundt vinduer.

Anbefalte tiltak

Ytterdør bør justeres og overflatebehandles i bunnen for å hindre oppsvelling.
Vindusomramming bør utbedres.

Yttervegger

Oppsummering

Kledningen har normal slitasje, noe vedlikehold må nok påregnes etterhvert.
Det er stedvis registrert mangelfull musetetting.

Anbefalte tiltak

Musetetting bør undersøkes nærmere og utbedres der hvor det er nødvendig.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres stedvis drypp ifra takrenner/kasser. Dette kan skyldes lekkasje i takrenna eller vannoppsamling pga. løv og lignende i cortenstål kasse.

Anbefalte tiltak

Takrenner bør undersøkes nærmere og eventuelle lekkasjer bør utbedres.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres stedvis knirk i gulv.
Det registreres også endel hakk i stuegulv.

Trapp

Oppsummering

Rekkverk mangler i trappehull.
Håndløper mangler. Denne ligger i hytta, men er ikke montert.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk og håndløper anbefales for bedre sikkerhet.

Ventilasjon

Oppsummering

Soverom i anneks har ingen ventilering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere klaffventil i yttervegg.

Våtrom: Bad, anneks

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall mot sluk, men pga rommet er lite og dusjkabinettet står over sluk er det ikke mulig å måle om det er nok til å tilfredsstille forskriftskrav.

Badet har trepanel på vegger, det vil si at veggene ikke tåler vann. Løsningen er relativt vanlig på fritidsboliger, men oppfyller ikke kravet om vanntett sjikt i våtsoner.

Anbefalte tiltak overflater

Uegnede materialer bør fuktbeskyttes. Valgt løsning innebærer at badet ikke fungerer uten bruk av dusjkabinett. Hvis dusjkabinettet fjernes må det gjøres tiltak slik at veggene oppfyller krav for tettesjikt i våtsoner.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Sluk bør inspiseres og renses jevnlig.

Våtrom: Bad, hoveddel

Oppsummering av overflater

Badet har trepanel på vegger, det vil si at veggene ikke tåler vann. Løsningen er relativt vanlig på fritidsboliger, men oppfyller ikke kravet om vanntett sjikt i våtsoner.

Gulvet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i gjeldende forskrift. Membran har ikke oppkant i dør og vindusåpning.

Anbefalte tiltak overflater

Uegnede materialer bør fuktbeskyttes. Valgt løsning innebærer at badet ikke fungerer uten bruk av dusjkabinett. Hvis dusjkabinettet fjernes må det gjøres tiltak slik at veggene oppfyller krav for tettesjikt i våtsoner.

Det bør etableres oppkant på membran i dør og vindusåpning slik at lekkasjevann ikke forlater rommet før det når sluket.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Sluk bør inspiseres og renses jevnlig. Dette er spesielt viktig da membran ikke har oppkant i dør og vindusåpning og lekkasjevann kan forlate rommet ved tett sluk.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør fremskaffes dokumentasjon på godkjent løsning eller etableres dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne.

Øvrig: Badstue

Oppsummering

Glassdør tar borti en skrue i bunnen ved metallist.

I badstuer anbefales det en inntaksventil (lavt i rommet) og en utløpsventil (høyt i rommet) for god luftgjennomstrømming.

Her er det ingen inntaksventil lavt i rommet og heller liten/ingen luftespalte under dør.

Anbefalte tiltak

Glassdør bør justeres så den ikke tar i bunnen da det kan føre til at glasset får kantskader eller i verste fall knuser.

Det bør vurderes om det er behov for å etablere en inntaksventil for bedre ventilering.

Bygningsdeler med TG-IU

Oppsummering

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Anbefalte tiltak

Vær oppmerksom på denne risikoen, og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Hovedbygget samsvarer ikke med godkjente byggetegninger da det er påbygd en stuedel. I anneks er soverom gjort om til badstue.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger eller ferdigattest for påbygd stuedel. Det er gitt igangsettingstillatelse for påbygg 07.06.2019.

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

Brannslukningsapparat mangler.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.9.2025

Rapportdato
24.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: Berit Mæle Thuestad
Navn: Karl Marin Thuestad

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Ole Thomas Bryn Telefon: 97710657
Firma: Byggmester Ole Thomas Bryn AS Epost: post@bmotb.no
Adresse: Olabakken 14, 4460 Moi

Om bygningssakkyndig:

Byggmester med over 20 års erfaring som tømrer. Sertifisert taksmann igjennom Byggmesternes Takstforbund.

Informasjon om boligen

Adresse: Hattevarden 80, 4473 Kvinlog

Kommunenr:	4227	Gårdsnr:	191	Bruksnr:	169	Festenr:	4
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	2018						
Boligtype:	Fritidsbolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Generelt:

Moderne og arkitektonisk fritidsbolig med anneks og hagestue.
Boligen har et hovedplan pluss hems.
Opparbeidet uteområde med god oppstillingsplass til biler.
Alle bygningsdeler er fra byggeår, bortsett fra stuedel som er blitt påbygd mellom 2018-2020.
Fritidsboligen er funnet i generelt god stand. Det er likevel funnet noen avvik som er beskrevet i rapporten.

Byggemåte:

Boligen er oppført med ringmur og bjelkelag/stubbloftsgulv.
Reisverk i tre med saltak av sperrekonstruksjon.
Sortbeiset stående trekledning med detaljer i cortenstål.
Torvtak med skjulte takrenner og nedløp. Under torven er det tekket med pvc-belegg.
Vinduer og skyvedører med 3-lags glass og trekarmer. Ytterdører av tre med sort malt utførelse.
Vinduer er fra Viking Windows som er en estlandsk produsent.
Terrasse av trebjelkelag og rillede terrassebord.

Innvendige overflater:

Vegger og tak er hovedsaklig kledd med liggende trepanel.
I stuen er det stående eikespiler på vegg og kryssfinerplater i tak.
Tregulv i alle rom unntatt entre, bad, boder og badstue som har fliser.
Strai kjøkken fra byggeår, samt en Ikea seksjon med benk/barløsning.

Teknisk:

Naturlig ventilasjon med elektrisk avtrekk på bad og kjøkken.
Vannrør er rør-i-rør system med fordelerskap. Avløpsrør i plast.
Sikringskap med automatsikringer.

Varmekabler i gulv på entre, bad, boder og badstue.
Vedovn i stue. Ellers oppvarming av panelovner.
200 liters varmtvannsbereder for hoveddel og 120 liters bereder for anneks.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2018-	Stuedelen på hytta er blitt påbygd. Årstall er uvisst men eier opplyser at dette var gjort	Nei
2020	før de overtok i 2020. Det foreligger ikke godkjente byggetegninger eller ferdigattest på tilbygget.	

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 arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	68	66	2	0	103
Anneks	26	14	4	8	0
Totalt m²	94	80	6	8	103

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	68	66	2	0	103
Hems	0	0	0	0	0
Totalt m²	68	66	2	0	103

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Hems	16	0	16
Totalt m²	16	0	16

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	68	66	2	Entre, bad, soverom, kjøkken, stue	Bod
Hems	16	16	0	Soverom	
Totalt m²	84	82	2		

Bygning: Anneks

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	26	14	4	8	0
Totalt m²	26	14	4	8	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	26	22	4	Soverom, gang, bad, badstue, hagestue	Bod
Totalt m²	26	22	4		

Kommentar til arealberegning

BRA-e hovedbygning: Bod (2 m2)
BRA-e anneks: Bod (4 m2)
BRA-b anneks: Hagestue (8 m2)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Taknedløp er avsluttet over bakken. Disse er innkasset i cortenstål og derfor ikke synlig på bilde.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ikke kontrollerbart

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

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

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

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

Oppsummering av drenering

TG-2

Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast. Løsningen kan føre til stor vannansamling inntil grunnmur ved kraftig regn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å forbedre bortledning av takvann, for eksempel via nedløp til drens-system eller forlengelse av utkast.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur Ringmur

Ringmur av lecablokker.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Grunnmuren er delvis tildekt av konstruksjoner, inspeksjonen begrenser seg derfor til synlige deler.

6.3 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller

TG-IU

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vær oppmerksom på denne risikoen, og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Terrassen har stedvis noe slitasje og større skjevheter.

Type

Terrasse

Terrasse på 103 m² på sør og vestiden av hytten.
Trebjelkelag belagt med rillede terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

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

Terrassen har store skjevheter som følge av dårlig fundamentering. Det registreres også stedvis slitasje på terrassebord.

Høyde på terrassen er stedvis målt til mellom 60-70cm, det er krav til rekkverk på terrasser som ligger mer enn 50cm over terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å rette opp terrassen og etablere fundamenter som tåler påkjenninger fra snø, is og tele.

Noe vedlikehold må også påregnes på overflater.

For å tilfredsstille gjeldende forskriftskrav må rekkverk etableres der hvor det er mer enn 50 cm ned til bakken.



Ytterdør tar i karm og har noe slitasje i bunnen.



Vindu har mangelfull omramming og det er fare for at vanninntrenging bak kledning.

Beskrivelse

Vinduer og balkongdører med 3-lags glass og trekarmen fra Viking Windows som er en estlandsk produsent.
Ytterdører av tre ifra ukjent produsent.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Ytterdør tar i karm og må justeres. Den har også noe slitasje i bunn av dørblad.
Det registreres stedvis mangelfull omramming/beslag rundt vinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterdør bør justeres og overflatebehandles i bunnen for å hindre oppsvelling.
Vindusomramming bør utbedres.



Vindu mangler beslag i bunnen.

6.6 Yttervegger



Musetetting er stedvis mangelfull

Type fasade	Stående kledning, Annet
Sortbeiset stående trekledning. Detaljer av cortenstål rundt søyer, takutstikk og andre steder på hytta.	
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?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Kledningen har normal slitasje, noe vedlikehold må nok påregnes etterhvert. Det er stedvis registrert mangelfull musetetting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Musetetting bør undersøkes nærmere og utbedres der hvor det er nødvendig.	

6.7 Renner og nedløp



Det registreres stedvis drypp ifra takrenner.

Type	Aluminium
Sorte aluminiums takrenner og nedløp. Disse er skjulte med kasser av cortenstål.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres stedvis drypp ifra takrenner/kasser. Dette kan skyldes lekkasje i takrenna eller vannoppsamling pga. løv og lignende i cortenstål kasse.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Takrenner bør undersøkes nærmere og eventuelle lekkasjer bør utbedres.	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak av sperrekonstruksjon.	
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-1

6.9 Takteking

Type teking	Torv, Annet
Taket er tekket med PVC-belegg og deretter knotteplast og 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?	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

6.10 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

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn



Type

Trebjelkelag

Gulv på grunn er ikke inspiserbart pga manglende tilkomst til krypkjeller, men det antas at det ligger trebjelkelag.

Gulv er belagt med heltrebord og fliser.

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

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Det registreres stedvis knirk i gulv.

Det registreres også endel hakk i stuegulv.

Det registreres stedvis mye hakk etter stoler.

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Stål

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

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?

Nei

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

Nei

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-1

Strai kjøkken ifra byggeår med mørkeblå slette fronter.

Integrerte hvitevarer som kjøleskuffer, komfyr, platetopp og ventilator.

Vaskekum i stål med ettgrep blandebatteri.

Kjøkkenet har lekkasjestopper og komfyrvakt.

Benkeplate i lys laminat.

Området mellom benkeplate og overskap dekkes av en glassplate med flott naturmotiv.

Som en tilleggsdel til kjøkkenet er det satt opp en Ikea seksjon med skuffer og benkeskap.

Denne fungerer som en barløsning inn mot stue. Denne har benkeplate av sort laminat.

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?

Ja

Hovedbygget samsvarer ikke med godkjente byggetegninger da det er påbygd en stuedel. I anneks er soverom gjort om til badstue.

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 fremlagt godkjente byggetegninger eller ferdigattest for påbygd stuedel. Det er gitt igangsettingstillatelse for påbygg 07.06.2019.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Manglende brannslukkerutstyr

Brannslukningsapparat mangler.

Er det skader på røykvarsler?

Nei

6.15 Trapp



Beskrivelse

Lukket tretrapp i malt utførelse.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-2

Rekkverk mangler i trappehull.

Håndløper mangler. Denne ligger i hytta, men er ikke montert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk og håndløper anbefales for bedre sikkerhet.

Trapp mangler rekkverk og håndløper.

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ja

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

Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Inspeksjonen er begrenset til de rør som er synlige utenfor veggen, som under kjøkkenvask og servant på badet.

Det er ikke registrert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

6.17 Vannledninger

Type anlegg

Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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-1**

Elektrisk anlegg er kun inspisert visuelt.
Det foreligger ikke samsvarserklæring eller kursfortegnelse i sikringskap, men dette er blitt fremvist av Flekkefjord Elektro.

6.19 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent, trolig fra byggeår.

Størrelse

200 liters bereder i hoveddel og 120 liters bereder i anneks.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-1**

6.20 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

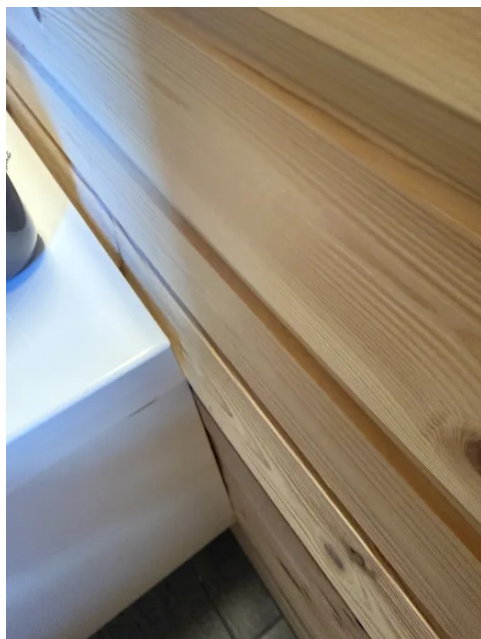
Hytta har naturlig ventilering med spalteventiler i vinduer, samt elektrisk avtrekk på bad og kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Soverom i anneks har ingen ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere klaffventil i yttervegg.



Servantskap er ikke tilstrekkelig innfestet.



Vegger har trepanel i våtsoner.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv, liggende trepanel på vegger og i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

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?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall mot sluk, men pga rommet er lite og dusjkabinettet står over sluk er det ikke mulig å måle om det er nok til å tilfredsstille forskriftskrav.

Badet har trepanel på vegger, det vil si at veggene ikke tåler vann. Løsningen er relativt vanlig på fritidsboliger, men oppfyller ikke kravet om vanntett sjikt i våtsoner.

Anbefalte tiltak overflater

Uegnede materialer bør fuktbeskyttes. Valgt løsning innebærer at badet ikke fungerer uten bruk av dusjkabinett. Hvis dusjkabinettet fjernes må det gjøres tiltak slik at veggene oppfyller krav for tettesjikt i våtsoner.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

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

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Sluk bør inspiseres og renses jevnlig.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servantskap, vegghengt toalett og dusjkabinett.	
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-3
Servantskap har ikke tilstrekkelig innfesting/spikerslag. TG3 gis på grunn av dette.	
Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Servantskap må festes bedre, ved å f.eks. skru det fast til stendere eller annet solid spikerslag.	
Det bør fremskaffes dokumentasjon på godkjent løsning eller etableres dreneringsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner.	
Utbedringskostnader sanitærutstyr	Under 10 000

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg er badstue. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

6.22 Våtrom: Bad, hoveddel



Vindu i våtsone står helt nedpå gulv og det er ikke oppkant på membran.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv, liggende trepanel på vegger og i himling.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

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?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Badet har trepanel på vegger, det vil si at veggene ikke tåler vann. Løsningen er relativt vanlig på fritidsboliger, men oppfyller ikke kravet om vanntett sjikt i våtsoner.

Gulvet har fall mot sluk, men fallet er mindre enn det som kreves i gjeldende forskrift. Membran har ikke oppkant i dør og vindusåpning.

Anbefalte tiltak overflater

Uegnede materialer bør fuktbeskyttes. Valgt løsning innebærer at badet ikke fungerer uten bruk av dusjkabinett. Hvis dusjkabinettet fjernes må det gjøres tiltak slik at veggene oppfyller krav for tettesjikt i våtsoner.

Det bør etableres oppkant på membran i dør og vindusåpning slik at lekkasjevann ikke forlater rommet før det når sluket.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Sluk bør inspiseres og renskes jevnlig. Dette er spesielt viktig da membran ikke har oppkant i dør og vindusåpning og lekkasjevann kan forlate rommet ved tett sluk.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servantskap, vegghengt toalett, dusjkabinett og vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det bør fremskaffes dokumentasjon på godkjent løsning eller etableres dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.23 Øvrig: Badstue



Beskrivelse

Badstue med flislagt gulv og trepanel.
6 kw badstuovn fra Helö.
Det er ventil over dør samt spalteventil i vindu.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Glassdør tar borti en skrue i bunnen ved metallist.
I badstuer anbefales det en inntaksventil (lavt i rommet) og en utløpsventil (høyt i rommet) for god luftgjennomstrømming.
Her er det ingen inntaksventil lavt i rommet og heller liten/ingen luftespalte under dør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Glassdør bør justeres så den ikke tar i bunnen da det kan føre til at glasset får kantskader eller i verste fall knuser.
Det bør vurderes om det er behov for å etablere en inntaksventil for bedre ventilering.

Badstuedør tar i bunnen.

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant