

Stadionvegen 19 4480 KVINESDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1900
Bolig BRA:	182 m ²
Bolig BRA-i:	182 m ²
Sum alle bygg BRA:	230 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	182 m ²
Rapportdato:	31.10.2025 (Gyldig til 31.10.2026)



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

8

TG-2

14

TG-3

5

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. 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 integreert.

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 etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/revirenten 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/37423>

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

- Yttervegger
- Ildsted/Skorstein
- Trapp
- Elektrisk
- Våtrom:
 - Overflater

Bygningsdeler med TG2

- Grunnmur og fundament
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Vinduer og dører
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Takkonstruksjon
- Taktekking
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Avløpsrør
- Vannledninger
- Varmtvannsbereder
- Ventilasjon
- Våtrom:
 - Sanitærutstyr
 - Membran, tettesjikt og sluk

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
31.10.2025

Rapportdato
31.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: Øystein Øvrebø

Tilstede ved inspeksjon: Nei

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:

Taket er kun inspisert ifra bakkeplan.

Det er kun utført en forenklet kontroll av garasjen, da det ikke er samme krav til inspeksjon som i selve boenheten her.

Det er ikke flyttet på inventar under befaringen. Feil/mangler som skjuler seg bak innredninger, møbler og annet inventar mm. kan finnes.

Informasjon om boligen

Adresse: Stadionvegen 19, 4480 Kvinesdal

Kommunenr:	4227	Gårdsnr:	129	Bruksnr:	58	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1900					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Eldre enebolig som går over 3 plan; Grovkjeller, 1.etg. og 2. etg.

2.etg. brukes idag som utleie-del.

Frittstående garasje med lofts-areal for lagring.

Boligen er betydelig renoveret, de fleste overflater og mye av teknisk anlegg rundt om er modernisert.

Asfaltert innkjørsel og gårdsrom.

Opparbeidet hageområde.

Terrasse-platting mellom bolig og garasje.

Byggemåte:

Boligen er oppført i tre og betong.

Yttervegger i grovkjeller er grunnmur av murt stein.

Yttervegger fra bakkeplan og opp er kledd med liggende kledning av tre.

Taket er bygd av sperrekonstruksjon i tre, tekket med takstein. Takstein er ny for ca. 12 år siden.

Vinduer er av malte karmen i tre, med 2-lags glass.

Innvendige overflater:

Overflater rundt om i boligen er modernisert, hvor noe av de opprinnelige flatene fortsatt består.

Generelt er overflater i god stand.

Det er viktig å presisere at dette er en eldre bolig, og krav til planhet på gulv, retningsavvik på vegger mm. tilfredsstillende ikke dagens krav.

Type overflater varier, beskriver kort under:

Vegger: MDF-panel, grovpuss/mur, panel og tapet.

Tak: Panel
Gulv: Flis, belegg, laminat og teppe.

Teknisk:
Oppgradert sikringsskap med automatsikringer
Hovedsakelig vannledninger i kobber, noen rør-i-rør vannledninger.
Avløp i plast.
Kommunalt vann og avløp.
El-billader i garasjen.
Vannutkaster ved garasjen.
2 stk. varmtvannsberedere.
3 stk. varmepumper.
Murt pipe, 2 ildsted.
Elektrisk port til garasjen.
Kjøkkenen både i 2.etg og i 1.etg.

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 byggteknisk 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. 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)
Bolig	182	182	0	0	13
Garasje	48	0	48	0	0
Totalt m²	230	182	48	0	13

Bygning: Bolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Grovkjeller	47	47	0	0	0
1. etasje	79	79	0	0	13
2. etasje	56	56	0	0	0
Totalt m²	182	182	0	0	13

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	78	56	22
Totalt m²	78	56	22

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Grovkjeller	47	0	47		Vaskekjeller, oppholdsrom, entré, og gang/bod.
1. etasje	79	79	0	Entré, stue, kjøkken, gang, bad og soverom.	
2. etasje	56	56	0	Gang, stue, kjøkken, bad og 2 soverom.	
Totalt m²	182	135	47		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	43	0	43	0	0
Loft	5	0	5	0	0
Totalt m²	48	0	48	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	43	0	43	Garasje med bod.	
Loft	5	0	5		Garasjeloft.
Totalt m²	48	0	48		

Kommentar til arealberegning

Grovkjeller vurdert som S-rom, grunnet lav takhøyde.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Støpt grunnmur med sparestein.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er oppgravd og singlet inntil grunnmur. Det ble i samme omgang montert platon(grunnmurplast).	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmurplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Det ikke kjent om drenerør er skiftet ut/lagt ned, men det er oppgradert med drenerende masse og grunnmurplast rundt boligen. Ingen tegn til fukt inne i grovkjelleren.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det er sprekker og riss i grunnmur, som må kunne forventes mtp. type mur og tidspunkt den er bygd. Det er imidlertid ikke tegn til alvorlig setninger eller lignende.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold må påregnes.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng

Grovkjeller

Grovkjeller med vaskerom.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Skjøt i belegg på vaskerom er sprukket.
Laminat på gulvet buler, sannsynligvis pga. at det er laget for liten klaring til vegger.
Gulvet er også nokså ujevnt, dette må kunne anses som normalt da det er en grovkjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Reparere sprekk i belegg/ skifte belegg.
Skjære inn spalte mellom laminat og vegger, slik at den ikke lenger står i spenn.

Sprekk i belegg på vaskerom i grovkjeller.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type

Platting

Terrasse-platting i tre mellom boligen og garasjen.

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?

Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Grønske/sopp finnes.
Konstruksjon er i god stand, men det er behov for overflatebehandling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utføre vedlikehold.

Oversiktsbilde platting.
Vedlikehold trengs.

6.5 Vinduer og dører



Oversiktsbilde av vindu og omramming.



Kondens/fukt på innsiden av vindu i 2.etg.



Det må etableres beslag fra karmen til døra og ned over beslag på betongplattning.

Beskrivelse

Vinduer og dører av malte karmen i tre.
2-lags glass i vinduer.
Vinduer er skiftet ut rundt om, noen i nyere tid mens andre er en del eldre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Etappevis utskiftning av vinduer.

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?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Generelt er vinduer i OK stand, men værslitte og soltørkede karmen finnes.
Vedlikehold må påregnes på alle vinduer.
Noe råteskader på enkelte vannbord.
Det er registrert en del kondens på innsiden av vindu i 2.etg, trolig på grunn av at ventil i rommet var stengt.
Hoveddør mangler beslag under dør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold trengs.
Eldre vinduer og dører må påregnes å skiftes ut etterhvert, men det er ikke behov for strakstiltak.
Det må avklares at det er mangelfull ventilasjon og ikke andre årsaker til at det oppstår fukt på innsiden av soveroms-vindu i 2.etg.
Montere beslag under ytterdøra.

6.6 Yttervegger



Manglende lufting i bunn av kledning.



Hjørnebord med råteskader.



Oversiktsbilde av kledning.

Type fasade	Liggende kledning
Yttervegger av treverk med liggende kledning.	
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?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger

TG-3

Det er ikke etablert luftespalte i bunn av kledningen rundt om boligen.
Kontroll av museband kunne ikke foretas, da det er helt tett mellom kledning og vannbord i bunn av kledning.
Ellers er kledningen rundt om boligen i OK stand, men det er behov for vedlikehold.
Hjørnebord og vannstokker har stedvis råteskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere luftespalte til kledningen.
Utføre vedlikehold av fasade/kledning.
Råteskadede deler av fasaden bør skiftes ut.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Kaldtloft som brukes til lagringsplass. Adkomst via loftsluke.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Enkelt kaldtloft. Ikke tegn til lekkasje/fukt eller lignende.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Nyere type takrenner av sort plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Taktekking og takrenner er oppgradert i senere tid.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltak med ark.	
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-2
TG2 settes grunnet konstruksjonens alder. Det er ellers ikke tegn til svikt eller lignende.	

6.10 Taktekking



Bilde av takstein, noe mose.

Type tekking	Takstein
Taket er tekket med undertaksbord og takstein.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Skiftet ut takstein.	
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?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-2
Noe mose på takstein rundt om.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold av tekking må påregnes.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Gulv på grunn er støpt. Etasjeskillere er av tre-bjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Det er registrert en del ujevnheter/skjevhet på gulvoverflatene rundt om i boligen.
 Dette må kunne forventes, mtp. byggeskikk på tidpunktet boligen ble oppført.
 Noe knirk i laminat rundt om.

6.13 Ildsted/Skorstein



Ca. 11 cm mellom ildsted på kjøkken og treverk på hjørnet av veggen.
 Kravet er 30cm.

Type pipe

Stål

Stølrør og murt pipe.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn, Peis

Vedovn og peis i stua i 1.etg.
 Vedovn i 2.etg.

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

Ja

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-3

Det er for lite mellomrom mellom ildsted og brennbart materiale ved vedovn på kjøkkenet i 1.etg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skifte ut brennbart materiale med noe brannbestandig.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Begge kjøkken fremstår i god stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Kjøkkenventilator på begge kjøkken.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

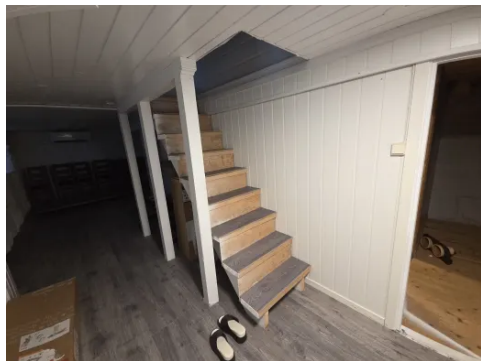
6.15 Lovlighet

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?	Nei
Midlertidig brukstillatelse foreligger.	
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

6.16 Trapp



Beskrivelse	
Innvendig trapp i tre, med tette trinn. Utvendig trapp ned til kjeller i betong.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Håndløper og rekkverk mangler i trapp ned til kjeller. Rekkverk mangler i svingen i trappa opp til 2.etg. Håndløper og rekkverk mangler i utvendig betongtrapp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Montere manglende håndløpere og rekkverk.	
Utbedringskostnader	Under 10 000



6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Montert nye avløp på store deler av anlegget.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
TG2 settes grunnet manglende dokumentasjon på arbeider. Det er ikke tegn til lekkasjer/funksjonssvikt på befaring.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Kobberør og plastrør.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Noe av rørene er fornyet ifm. nytt kjøkken og renovering av bad.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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-2
Kobberør er passert over halvparten av sin levetid. Det må forventes å måtte skifte disse ut. Ellers er det vannledninger funnet i god stand.	

6.19 Elektrisk



Manglende deksel på kontakt.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Oppgraderte sikringsskap med nye automatsikringer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgradert anlegget.	
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



Deksel mangler på bryter.

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-3
Det mangler deksler på noen av bryterne og kontaktene i grovkjeller. Ellers er anlegget funnet i god stand.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Montere manglende deksler, da det er fare for støt slik det er nå.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
3 stk. varmpumper i boligen. 1 i hver etasje.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Montert varmpumper.	
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-1

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Vaskerom
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
1985

Størrelse	
200L x2	
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?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Beredere er over 20 år gamle, utskiftninger må påregnes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Holde berederne under oppsyn.	

6.22 Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig ventilasjon
Det er kun naturlig ventilasjon via noen få ventiler i boligen.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er ikke tilstrekkelig ventilasjon, det anbefales å montere ventiler i oppholdsrom.	

6.23 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Begge badene har belegget på gulv, tapet på vegg og panel i tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fornytt overflater og rør.	
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)?	Nei
Er det 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?	Ja
Oppsummering av overflater	TG-3
Det er motfall til sluk på begge bad. Ingen av slukene var ikke tilgjengelig for inspeksjon, da kabinett er montert.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det må etableres fall mot sluk, slik at eventuelt lekkasjevann ikke skader øvrige deler av huset. Slukene må undersøkes når de er gjort tilgjengelige for inspeksjon.	
Utbedringskostnader overflater	10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	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
TG2 settes grunnet manglende dokumentasjon og delenes alder.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Gulvstående WC. Dysjkabinett. Servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
WC i 2.etasje har knekt do-lokk. Ellers er utstyr på begge bad i OK stand.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Skifte do-lokk i 2.etg.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
EL-avtrekk på begge bad.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Ingen fukt registrert på noen av badene ved hulltaking i vegg.	

Dokumentasjon

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

6.24 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Støttemur
- Toalettrom
- Vannbåren varme