

Vesterdalsvegen 524 4480 KVINESDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1963

BRA: 167 m²

BRA-i: 167 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

17

TG-2

13

TG-3

2

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36205>

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

Vinduer og dører som er skiftet ut er av moderne type, og i god kvalitet og stand.

TG2 gis for vinduene i grovkjelleren.

TG3 gis for manglende sikring av balkongdør.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer i grovkjeller må påregnes.

Balkongdør på kjøkkenet må sikres, fare for fall ut av døra.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp

Oppsummering

Håndløpere mangler i alle trapper.

Rekkverk mangler i trappa ned til grovkjeller.

Anbefalte tiltak

Montere håndløpere og rekkverk.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Topplatt platon mangler.

Drenering er oppgradert og i god stand.

Ikke tegn til fukt på vegger i grovkjeller.

Hjemmelshaver opplyser om at det kan til tider oppstå noe fukt i gulvet i grovkjelleren.

Dette er å anse som normalt mtp. byggeskikk/ alder på boligen. Det ble normalt sett ikke benyttet fuktsperre i gulvene på den tiden.

Anbefalte tiltak

Montere topplatt platon / Støpe inn platon.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Noe riss/sprekker i mur.

Muren er funnet i generelt god stand ellers.

Anbefalte tiltak

Pusse igjen sprekker slik at det ikke forverrer seg.

Rom under terreng

Oppsummering

Overflater er ifra byggeår.
Enkel standard.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Normalt vedlikehold på påregnes.
Platting er funnet i god stand.

Yttervegger

Oppsummering

Fasaden og kledning er i god stand på de sidene som er oppgradert.

TG2 gis for nordsida, som har overflater fra byggeår.
Her må det påregnes vedlikehold/utskifting.
Kledningen på nordsida har for dårlig lufting.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold/utskifting av kledning på nordsida må påregnes.
Det bør etableres lufting bak kledning på nordsida.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loft har enkelt standard, og er ifra byggeår.
Ingen tegn til fukt eller lekkasjer kunne sees.
Det var endel inventar på loftet på befaringsdagen, som gjorde at en fullverdig inspeksjon ikke kunne utføres.

Anbefalte tiltak

Det bør tas en nærmere undersøkelse av loftet når det er ryddet ut av.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp er i god stand, og er oppgradert i senere tid.

TG2 gis for manglende takrenne på takoverbygg til inngangsparti.

Anbefalte tiltak

Montere manglende takrenne på takoverbygg til inngangsparti.

Utstyr på tak

Oppsummering

Snøfangere mangler, og bør etableres.
Det var krav om snøfangere på tidspunktet taktekingen ble oppgradert, men ikke på tidspunktet boligen ble bygget.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ujevnheter på gulv i grovkjeller finnes, som også må forventes mtp. at det er en grovkjeller. Mindre ujevnheter i etasjeskille i 2.etg., noe knirk er også registrert. Gulvoverflate i mesteparten av 1.etg. er avrettet med flytesparkel.

Overflater gulv har ikke avvik utover normal slitasje, og er funnet i god stand.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder bør lekkasjesikres med f.eks waterguard eller sluk.

Våtrom: Bad 1.etg.

Oppsummering av overflater

Det er registrert fall på gulv, men ikke tilstrekkelig sammenlignet med dagens krav. Det er allikevel ikke fare for at lekkasjevann skal forlate rommet, da det er god oppkant rundt om på gulvet.

Badet er ellers funnet i god stand.

Våtrom: Bad 2.etg.

Oppsummering av overflater

Det er flatt gulv på badet. Pr. idag er det ingen dysjsone eller badekar montert, kun servant og WC. Det er opplegg for dysj og badekar.

Hvis det skal etableres dysj i rommet, må det gjøres ved å montere kabinett på grunn av manglende fall mot sluk på gulvet.

Overflater ellers er moderne og i god stand.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke drensspalte under WC, eller påvist annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Etablere drensspalte under WC

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest foreligger ikke.

Det var heller ikke vanlig å utstede ferdigattest på tidspunktet boligen ble oppført.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.9.2025

Rapportdato
1.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Alex Van Kammen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Bjørnar Ulvang** Telefon: **45268518**
Firma: **BYGG-KONTROLL SØRVEST AS** Epost: **byggkontrollsv@outlook.com**
Adresse: **Sætraveien 106, 4462**
HOVSHERAD



Om bygningssakkyndig:

Takstmann, byggmester og prosjektleder.

Egne premisser:

Det er ikke flyttet på inventar under befaringen.

Loftet kunne ikke inspiseres fullt ut pga. mye inventar i veien.

Informasjon om boligen

Adresse: **Vesterdalsvegen 524, 4480 Kvinesdal**

Kommunenr:	4227	Gårdsnr:	157	Bruksnr:	62	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1963						
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig på 2 etasjer + grovkjeller.

Betydelig renoverert bolig både utvendig og innvendig.

Pent opparbeidede uteområder.

Stor oppgruset parkeringsplass.

Byggemåte:

Boligen er oppført på støpt grunnmur.

Yttervegger består av bindingsverk i tre, og har liggende kledning.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Takkonstruksjon av sperretak med haneband, saltak med kvist.

Taktekking er ny.

Vinduer og dører i 1. og 2. etg er skiftet ut senere tid, og er av trekarmer med 2-lags glass.

Store deler av fasaden inkl. vinduer er ny i senere tid.

Drenering rundt om hele boligen er ny.

Boligen i seg selv fremstår godt holdt og i god stand.

Deler av fasade som ikke er oppgradert må påregnes å skifte ut/vedlikeholdes.

Innvendige overflater:

Gulvoverflater består av flis, belegg og laminat.

Vegger består av panelplater og baderomsplater.

Takoverflater består av panel og tak-ess plater.

Moderne kjøkken i god stand.

Begge bad er renoverert i senere tid og holder en moderne standard.
Innvendige overflater har kun normal slitasje, og er funnet i god stand.

- Teknisk:
- Oppgradert VA-anlegg med rør-i-rør vannledninger og avløpsrør i plast.
 - Fordelerskap i 2.etg. og i grovkjeller.
 - Oppgradert elektrisk anlegg, sikringsskap med automatsikringer.
 - Montert varmepumpe i stua.
 - Vedovn i 1. etg. og i grovkjeller.
 - Nytt stålrør montert i pipa.
 - Egen brønn.
 - Egen septiktank.
 - Naturlig ventilasjon i boligen via ventiler i vinduer og i yttervegger.
 - Varmekabler i gulv i gang 1.etg og på bad.
 - EL-billader i gårdsrom.
 - Varmtvannsbereider plassert i grovkjeller.

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.

Bygning: Bolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	66	66	0	0	0
1. etasje	71	71	0	0	32
2. etasje	30	30	0	0	0
Totalt m²	167	167	0	0	32

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	52	30	22
Totalt m²	52	30	22

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	66	0	66		Grovkjeller
1. etasje	71	70	1	Gang/Entré, stue, kjøkken, bad, soverom og trapp.	Bod
2. etasje	30	30	0	Gang, bad og 3 soverom	
Totalt m²	167	100	67		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Forskalt og støpt grunnmur.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering er ny rundt hele boligen. Ny drens er lagt, eget avløp for takvann og det er montert platon.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast 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?	Nei
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-2
Topplst platon mangler. Drenering er oppgradert og i god stand. Ikke tegn til fukt på vegger i grovkjeller. Hjemmelshaver opplyser om at det kan til tider oppstå noe fukt i gulvet i grovkjelleren. Dette er å anse som normalt mtp. byggeskikk/ alder på boligen. Det ble normalt sett ikke benyttet fuktsperre i gulvene på den tiden.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Montere topplst platon / Støpe inn platon.	

6.2 Grunnmur og fundament



Mur ved inngang. Bør repareres med puss.

Type Fundament/Grunnmur

Gulv på grunn, Grunnmur m/kjeller

Forskalt og støpt grunnmur, danner vegger i grovkjeller.
Støpt gulv på grunn, uten fuktsperre.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller

Betong

Grunnmur er bordforskalt og støpt.
Isolert med isolasjonsplater på innsiden.
Pusset utvendig og stedvis innvendig.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Noe riss/sprekker i mur.
Muren er funnet i generelt god stand ellers.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pusse igjen sprekker slik at det ikke forverrer seg.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng

Grovkjeller

Grovkjeller.
Varmtvannsbereeder, trykktank, utslagsvask og fordelerskap er plassert i grovkjeller.
Ellers brukes grovkjeller til oppbevaring.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Overflater er ifra byggeår.
Enkel standard.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type

Platting

Egen fritstående terrasse-platting i hagen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Plattingen er bygget i senere tid.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Normalt vedlikehold på påregnes.
Platting er funnet i god stand.

6.5 Vinduer og dører



Balkongdør kjøkkenet må sikres.

Beskrivelse

Moderne vinduer og dører er av malte karmen i tre, 2-lags glass.
Vinduer i grunnmur er fra byggeår, og har 1 lags glass. Disse er klare for utskiftning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer og dører i 1. og 2. etg. er skiftet ut ila. de 10 siste årene.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Vinduer og dører som er skiftet ut er av moderne type, og i god kvalitet og stand.

TG2 gis for vinduene i grovkjelleren.

TG3 gis for manglende sikring av balkongdør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av vinduer i grovkjeller må påregnes.

Balkongdør på kjøkkenet må sikres, fare for fall ut av døra.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.6 Yttervegger



Lite/ingen lufting bak kledning på nordsida.



Oversikt kledning på nordsida.
Kledning er noe værslitt, vanlig svertesopp finnes.

Type fasade	Liggende kledning
Yttervegger i bindingsverk av tre. Liggende kledning av tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alle veggene utenom nordsida har gjennomgått oppgradering, med ny vindtetting, museband og kledning.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Fasaden og kledning er i god stand på de sidene som er oppgradert. TG2 gis for nordsida, som har overflater fra byggeår. Her må det påregnes vedlikehold/utskiftning. Kledningen på nordsida har for dårlig lufting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold/utskifting av kledning på nordsida må påregnes. Det bør etableres lufting bak kledning på nordsida.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Kaldtloft, adkomst via loftsluke. Det er lagt gulvplank, slik at loftet kan brukes til oppbevaring.	
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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Loft har enkelt standard, og er ifra byggeår. Ingen tegn til fukt eller lekkasjer kunne sees. Det var endel inventar på loftet på befaringsdagen, som gjorde at en fullverdig inspeksjon ikke kunne utføres.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør tas en nærmere undersøkelse av loftet når det er ryddet ut av.

6.8 Renner og nedløp



Takrenne mangler ved inngangsparti.

Type Aluminium

Renner og nedløp i sort aluminium.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Oppgradert anlegg ifm. med ny takteking.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Takrenner og nedløp er i god stand, og er oppgradert i senere tid.

TG2 gis for manglende takrenne på takoverbygg til inngangsparti.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere manglende takrenne på takoverbygg til inngangsparti.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Saltak med kvist.
Undertaksbord.
Sperr i tre med haneband.

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

Takkonstruksjon er avrettet utvendig ifm. oppgradering av takteking.
Det er montert undertaksduk på takbordene.
Takkonstruksjon er funnet i god stand.

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein
Rød enkelkrummet takstein.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny takstein.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Takstein er ny, og funnet i god stand.	

6.11 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?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
Snøfangere mangler, og bør etableres. Det var krav om snøfangere på tidspunktet taktekkingen ble oppgradert, men ikke på tidspunktet boligen ble bygget.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Støpt gulv på grunn, uten fuktsperre. Trebjelkelag til etasjeskiller.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

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

Ujevnheter på gulv i grovkjeller finnes, som også må forventes mtp. at det er en grovkjeller.
Mindre ujevnheter i etasjeskille i 2.etg., noe knirk er også registrert.
Gulvoverflate i mesteparten av 1.etg. er avrettet med flytesparkel.

Overflater gulv har ikke avvik utover normal slitasje, og er funnet i god stand.

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Stål

Murt teglpipe.
Nytt stålrør montert i pipa.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Vedovn i grovkjeller og i 1.etg.

Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/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

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-1**

Skorstein er funnet i god stand.
Ny pipehatt er montert.

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**

Moderne kjøkken, renovert i senere tid.
Kjøkken er funnet i god stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Kjøkkenventilator, utkast gjennom yttervegg.	
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?	Ikke kontrollert
Det foreligger ikke byggesakstegninger hos kommunen.	
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?	Ja
Ferdigattest foreligger ikke. Det var heller ikke vanlig å utstede ferdigattest på tidspunktet boligen ble oppført.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp



Trapp opp til 2.etg. mangler håndløper.

Beskrivelse	
Tette trapper i tre inne i boligen. Støpt trapp utvendig opp til inngangsdør.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Håndløpere mangler i alle trapper. Rekkverk mangler i trappa ned til grovkjeller.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Montere håndløpere og rekkverk.	



Trapp ned til grovkjeller mangler rekkverk og håndløper.



Utvendig trapp mangler håndløper.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Moderne avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppgradert anlegg med nye avløpsrør i senere tid.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
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-1
Avløpsanlegg i god stand.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Rør-i-rør vannledninger, med fordelerskap i 2.etg. og i grovkjeller.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppgradert anlegg med nye vannledninger i senere tid.	
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?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Anlegget er funnet i god stand, ingen tegn til funksjonssvikt eller lekkasjer.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Oppgradert elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. EL-kontroll er foretatt i ca. 2021 ifølge hjemmelshaver.	

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe, innedel plassert i stua i 1.etg.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Montert varmepumpe.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-1

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Grovkjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent.	
Størrelse	
200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder bør lekkasjesikres med f.eks waterguard eller sluk.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon i boligen via ventiler i vinduer og i yttervegger,	

Ventilasjon er funnet tilstrekkelig rundt om i boligen.

6.23 Våtrom: Bad 1.etg.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv.
Baderomsplater på vegger.
Panel i taket.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er renoveret i tiden 2013-2016.

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)?

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?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er registrert fall på gulv, men ikke tilstrekkelig sammenlignet med dagens krav.

Det er allikevel ikke fare for at lekkasjevann skal forlate rommet, da det er god oppkant rundt om på gulvet.

Badet er ellers funnet i god stand.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

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

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-1
--	-------------

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt WC Dysjnise med glassdører Servant	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Utstyr i god stand, ikke avvik utover normal slitasje.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Elektrisk avtrekk i yttervegg.	
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 ved hulltaking fra tilstøtende rom(bod).	

Dokumentasjon

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

6.24 Våtrom: Bad 2.etg.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv. Baderomsplater på vegg. Panel i tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er renovert i tiden 2013-2016.	
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)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er flatt gulv på badet. Pr. idag er det ingen dysjsone eller badekar montert, kun servant og WC. Det er opplegg for dysj og badekar. Hvis det skal etableres dysj i rommet, må det gjøres ved å montere kabinett på grunn av manglende fall mot sluk på gulvet. Overflater ellers er moderne og i god stand.	
Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	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-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt WC Opplegg for badekar Opplegg for dysj Servant.	
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 drensspalte under WC, eller påvist annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Etablere drensspalte under WC	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Elektrisk 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
Ingen fukt registrert ved fuktsøking. Ikke etablert dysjoner på badet, derfor er det ikke foretatt hulltaking.	

Dokumentasjon

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

6.25 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant