

Myrvegen 34 4480 KVINESDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1985
Bolig BRA:	199 m ²
Bolig BRA-i:	199 m ²
Sum alle bygg BRA:	238 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	199 m ²
Rapportdato:	14.11.2025 (Gyldig til 14.11.2026)



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

9

TG-2

15

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. 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.

Takstrappen

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/37884>

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Yttervegger	Kledning er passert over halve levetiden. Manglende maling av nye bord, og manglende lufting.
Trapp	Manglende håndløpere og rekkverk

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Drenering har passert over halvparten av sin levetid.
Grunnmur og fundament	Mindre sprekker i puss.
Rom under terreng	Renovering av overflater må påregnes.
Balkong, terrasse, platting	Slitte terrassebord
Vinduer og dører	Vinduer og dører er passert over halve levetiden og manglende håndtak.
Renner og nedløp	Alder på anlegget.
Taktekking	Alderen på tekkingen.
Utstyr på tak	Snøfangere mangler.
Etasjeskille og gulv på grunn	Ujevnt gulv, sprekk i laminat og belegg.
Kjøkken	Alder på kjøkkenet.
Toalettrom	Manglende avtrekk og lekkasjesikring.
Avløpsrør	Alder på avløp.
Vannledninger	Alder på vannrør.
Ventilasjon	Manglende ventiler.
Våtrom	Ikke fall iht. dagens krav og svimerke i belegg.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.11.2025

Rapportdato
14.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: Geir Frode Gundersen
Navn: Linda Biktjørn Gundersen

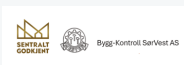
Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Bjørnar Ulvang
Firma: BYGG-KONTROLL SØRVEST AS
Adresse: Sætraveien 106, 4462
HOVSHERAD

Telefon: 45268518
Epost: byggkontrollsv@outlook.com



Om bygningssakkyndig:

Takstmann, byggmester og prosjektleder.

Egne premisser:

Tak er kun inspisert fra bakkenivå.
Det er ikke flyttet på inventar under befaringen.

Informasjon om boligen

Adresse: Myrvegen 34, 4480 Kvinesdal

Kommunenr: 4227 Gårdsnr: 162 Bruksnr: 507 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1985

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig på 2.etasjer + garasje.
Asfaltert innkjørsel og gårdsrom.
Opparbeidede hageområder.
Boligen er funnet i generelt god stand alder tatt i betraktning, men det vil alltid være behov for vedlikehold- og utskiftninger på en bolig over 40 år. Avvik som trenger strakstiltak er beskrevet i rapporten.

Byggemåte:

Grunnmur av leca, som er pusset utvendig.
Underetasjen er under terreng.
Yttervegger av bindingsverk i tre, kledd med liggende bordkledning.
Etasjeskiller er av bjelkelag i tre.
Takkonstruksjon er av takstoler i tre, tekket med sutaksplater og takstein.
Vinduer og dører er i malte karmen av tre, med 3-lags glass.

Innvendige overflater:

Utførelse av innvendige overflater varierer, og har normal slitasje som riss/skjolder og skruehull.
Beskriver kort under hvordan utførelse som er brukt:
Gulv: Flis, belegg, parkett og klikk-vinyl.
Vegger: Sponplater, panel og baderomsplater.
Tak: Tak-ess plater og panel.

Teknisk:
Murt pipe med nytt stålrør.
Vedovn i begge etasjer.
Kjøkken har virker som det skal.
Vaskerom i underetasjen med varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.
Naturlig ventilasjon.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i kobber.
Sikringsskap med skrusikringer.
Moderne bad.
WC-rom.

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)
Bolig	199	199	0	0	46
Garasje	39	0	39	0	0
Totalt m²	238	199	39	0	46

Bygning: Bolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	104	104	0	0	46
U. etasje	95	95	0	0	0
Totalt m²	199	199	0	0	46

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	104	104	0	Entré, gang, 3 soverom, bad, WC-rom, stue og kjøkken.	
U. etasje	95	62	33	Gang/trapp, Kjellerstue, hobbyrom og vaskerom	3 boder.
Totalt m²	199	166	33		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	39	0	39	0	0
Totalt m²	39	0	39	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	39	0	39		Garasje
Totalt m²	39	0	39		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Sprukket grunnmursplast

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur med underetasje.	
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?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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
Drenering er ifra byggeår, og har passert over halvparten av levetiden. Grunnmursplast er sprukket opp et par steder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Holde rom under terreng under oppsyn ift. fuktinnsig, ingen fukt oppdaget på befaring. Oppgradering/renovering av drenering må påregnes i nærstående fremtid, men det er ikke behov for strakstiltak.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Støpt leca grunnmur.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Leca som er pusset utvendig.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Mindre riss sprekker er påvist.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold må påregnes.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
------------------------	-----------------

Alle rom i underetasjen er innredet, med unntak av 1 bod.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
--	----

Mindre utskiftninger av overflater.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
--	----

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
---	-----

Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
-------------------------------------	-----

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det er ikke registrert fukt ved hulltaking i utforet vegg.
Rom under terreng har tildels noe slitte/utdaterte overflater.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
------	----------

Terrasse som omkranser 2 av husets sider.
Bjelkelag av tre, og terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
--	-----

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

Er det krav til rekkverk?	Ja
---------------------------	----

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
---	-----

Er balkong / terrassen teknet?	Nei
--------------------------------	-----

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Terrassebord er værslitt, utskifting må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold/ utskiftning må påregnes.

6.5 Vinduer og dører



Håndtak mangler



Generelt vindu

Beskrivelse

Vinduer og dører i malte karmmer av tre med 3-lags glass.
Vinduer og dører er ifra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører er ifra byggeår, og har passert over halvparten av sin levetid.
Det er allikevel ikke behov for straktiltak, da vinduer og dører er funnet i god stand alder tatt i betraktning.
Balkongdører og ytterdør i kjeller mangler håndtak utvendig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normalt vedlikehold må utføres.
Håndtak på dører må monteres.

6.6 Yttervegger



Bord som ikke er malt.

Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning, Murpuss

Murpuss utvendig på grunnmuren.
Liggende bordkledning på yttervegger av tre.
Fasade er ifra byggeår.
Ikke registrert avvik på musetetting ved stikkprøve.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja



Manglende lufting av kledning ved inngangsparti.

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-3

Kledningen er ifra byggeår, og har passert over halvparten av levetiden.
Kledningen er imidlertid funnet i god stand, alder tatt i betraktning.
Det er skiftet ut noen kledningsbord på den ene gavlveggen, disse er ikke malt.
Kledning mangler lufting ved inngangsparti.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normalt vedlikehold må påregnes.
Bord som ikke er malt, må males.
Det må etableres lufting der hvor dette mangler.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Kaldtloft

Kaldtloft med 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-1

6.8 Renner og nedløp

Type

Plast

Takrenner og nedløp i sort plast.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Takrenner og nedløp er funnet i god stand, men må holdes under oppsyn på grunn av anleggets alder.
Vedlikehold må påregnes.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak
Valmet tak, bygget med takstoler av tre. Tekket med sutaksplater og takstein.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.10 Taktekking



Generelt bilde av takstein.

Type tekking	Takstein
Sort dobbelkrummet takstein.	
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?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Takstein er ifra byggeår, nærmer seg utløpt levetid. Takstein har noe mosegroing.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold må utføres.	

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere snøfangere.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Sprekk i belegg i entré.

Type

Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Etasjeskiller av bjelkelag i tre.
Støpt gulv på grunn i underetasjen.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Det registreres ujevnheter på gulvoverflatene rundt om i boligen, noe som også er normalt for boliger på denne alderen.
Det er registrert sprekk i noen av overflatene i begge etasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skifte ut skadet gulvoverflate.



Sprekk i parkett i stue/kjøkken.



Sprekk i belegg/klikk-vinyl i gang underetasje.

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Nytt stålrør i hele pipa ifølge hjemmelshaver.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn i begge etasjer.	
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?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	
TG-1	

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-2**

Kjøkken er ifra byggeår, men er funnet i god stand alder tatt i betraktning.
Det er ikke registrert skader eller andre avvik utover normal slitasje.
Det må forventes noe slitasje på et kjøkken som er over 40 år gammelt.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Kjøkkenventilator, avkast ut av tak.

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 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Ingen

Ikke avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av toalettrom**TG-2**

Ikke avtrekk eller lekkasjesikring.
WC-rom og utstyr er ellers funnet i god stand.

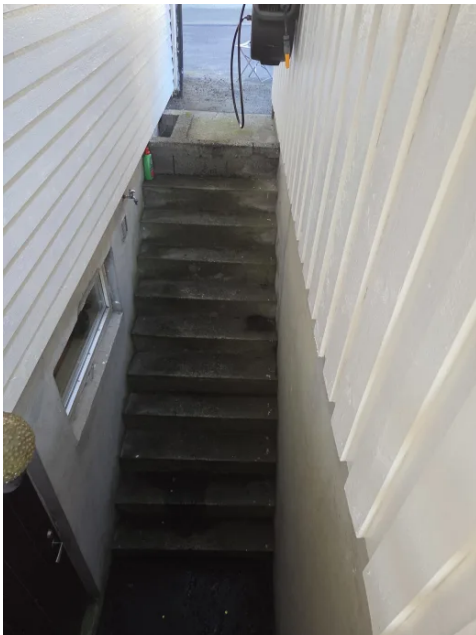
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere lekkasjesikring og avtrekk.

6.17 Trapp



Rekkverk trapp mangler.



Håndløpere trapp mangler.

Beskrivelse

Utvendig trapp i betong ned til kjeller-inngang.
Trapper i tre opp til terrassen.

Innvendig trapp er bygget i tre med åpne trinn.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-3

Håndløper mangler på samtlige trapper.
Rekkverk mangler på trapp opp til terrasse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere manglende håndløpere og rekkverk.

Utbedringskostnader

Under 10 000



Håndløper trapp mangler.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avløp er funnet i god stand, ingen tegn til funksjonssvikt. Avløp er passert over halve levetiden sin.	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Vannrør av kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger TG-2	
Ingen lekkasjer eller funksjonssvikt på befaringslinje. Vannrør er passert over halve levetiden sin, og det er fare for at lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Holde kobberrør under oppsyn.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Sikringsskap med skrusikringer i entré.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Montert måler.	
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, branttilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-1**

Ikke tegn til funksjonssvikt/avvik på el anlegget generelt.
Det er ikke foretatt målinger eller inspeksjon utover hva som kan sees på befaring.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2025

Størrelse

200 liter

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?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-1**

Bereder er i ny i år.

6.22 Ventilasjon

Type ventiler

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer og i yttervegger.

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Det kan med fordel etableres flere ventiler i yttervegger i oppholdsrom i 1.etg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere ventiler i yttervegg i oppholdsrom.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Badet errenovert i senere tid. Belegg på gulv. Panel i tak. Baderomsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Renovert bad.	
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
Svimerke i belegg ved døra. Det er etablert fall til sluk, men det tilfredsstillende ikke dagens krav til fall mot sluk. Det anses allikevel ikke som et problem for bruken av badet. Badet er 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	
Gulvstående WC Dysj Servant Badekar	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Utstyr i god stand.	
Ventilasjon	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
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-0
Ingen fukt registrert.	
Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.24 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Støttemur
- Vannbåren varme
- Varmesentral