

Stadionvegen 13 D 4480 KVINESDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1989

BRA: 403 m²

BRA-i: 369 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

13

TG-2

11

TG-3

8

TG-IU

2

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/34623>

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

Drenering

Oppsummering

Drenering må utbedres, det er tegn til funksjonssvikt. Fukt i U-etg.
Se videre i "rom under terreng".

Anbefalte tiltak

Skifte/oppgradere drenering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det er registrert fukt i utforet vegg-konstruksjon.
Årsak er funksjonssvikt i utvendig drenering.

Anbefalte tiltak

Årsak fukt må fikses.
Vegg må åpnes og luftes til konstruksjon er tørr.
Det må undersøkes nærmere om dette gjelder for flere steder enn kun hvor det ble hull-tatt på befaring.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Yttervegger

Oppsummering

Det er ikke lufting av kledningen.
Allikevel er kledning funnet i generelt god stand alder tatt i betraktning.
Det ble ikke gjort avvik på musetetting ved stikkprøver.

Anbefalte tiltak

Luftespalte må etableres.
Vedlikehold må utføres.
Utskiftninger må påregnes i fremtiden.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Snøfanger mangler.

Anbefalte tiltak

Etablere snøfangere over oppholdssoner.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Toalettrom

Oppsummering

Overflater ifra byggeår, normal slitasje.
Ikke lekkasjesikret rom.

Anbefalte tiltak

Etablere lekkasjesikring, f.eks. Waterguard.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp

Oppsummering

Håndløpere og rekkverk U-etg. mangler.

Anbefalte tiltak

Etablere rekkverk og håndløpere.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Ventilasjon

Oppsummering

Ventilasjon i rom uten vinduer i U-etg. mangler.
Det anbefales å etablere flere ventiler i boligen, spesielt i U-etg.

Anbefalte tiltak

Ventiler må etableres i rom uten ventilasjon.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad loft

Oppsummering

Overflater er utdatert.
Indikasjon på fukt under belegg i dysj.
Sprekker i belegg/overganger.

Anbefalte tiltak

Renovere badet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Mindre riss og sprekker finnes, men ikke noe som anses for å være alvorlig.
Grunnmur og fundament er funnet i generelt god teknisk stand.
Noe avflassing mm. av maling/puss.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold må påregnes.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasser er i OK stand.
Det er noe grønske/sopp på treverk terrasser rundt om.
Vedlikehold må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Noe værslitte karmen rundt om.
Vinduer og dører er passert over halvparten av forventet levetid, men kan fortsatt fungere fint en stund til.
Vedlikehold må utføres, utskiftninger må påregnes i fremtiden.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er registrert spor etter mus på høgaloft.

Anbefalte tiltak

Årsak til at mus kommer inn må lokaliseres og fikses.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG2 settes da takrenner og nedløp har passert over halvparten av forventet levetid.

Taktekking

Oppsummering

Det må forventes å skifte ut taksteinen, da den har passert over halvparten av forventet levetid.
Tekkingen kan allikevel opprettholde sin funksjon en god stund til.

Anbefalte tiltak

Tekkingen må vedlikeholdes, og holdes under oppsyn.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er ujevnheter på gulvoverflatene, noe som er å anse som vanlig i boliger på denne alderen.
Skade i beleggtopp av trapp på loftet.
Knirk finnes rundt om i boligen.

Avløpsrør

Oppsummering

TG2 settes grunnet avløpets alder.
Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringen.

Vannledninger

Oppsummering

Vannledninger er passert over halvparten av forventet levetid.
Tidspunkt for utskiftning er vanskelig å si noe om, da anlegget virker fint idag.

Anbefalte tiltak

Vannrør må holdes under oppsyn.

Våtrom: Bad U-etg.

Oppsummering av overflater

Kun normal slitasje på overflater.

Våtrom: Bad 1.etg.

Oppsummering av overflater

Normal slitasje på overflater.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad U-etg.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det var ikke mulig å inspisere sluket på befaringen grunnet plassering av dysjkabinett.

Våtrom: Bad 1.etg.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk kunne ikke inspiseres fullt ut på befaring grunnet plassering av dysjkabinett.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er avvik på dagens bruk og byggesøkte plantegninger, men det er kun snakk om lovlige bruksendringer.

Badstu/omkled. er gjort om til vaskerom.

U-etg. er innredet med flere oppholdsrom.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Foreligger ikke.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.8.2025

Rapportdato
17.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: Per Rafoss

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:

Tak er besiktiget fra bakkenivå.

Informasjon om boligen

Adresse: Stadionvegen 13 D, 4480 Kvinesdal

Kommunenr:	4227	Gårdsnr:	129	Bruksnr:	121	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1989					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Generelt:

Stor og innholdsrik enebolig på 3 etasjer + integrert dobbel garasje.

Opparbeidede uteområder med asfaltert gårdsom og hagearealer.

I hovedsak er bygningsdeler ifra byggeår, men det er gjort noen renoveringer av overflater.

Underetasjen er renoveret.

Kjøkken er renoveret.

Boligen er funnet i god stand, alder tatt i betraktning. Det må allikevel påregnes utskiftninger og oppgraderinger i nær fremtid.

Avvik som er funnet er beskrevet i rapporten.

Byggemåte:

Boligen er oppført med grunnmur av leca, yttervegger av 4" bindingsverk, etasjeskiller av trebjelkelag og sperretakskonstruksjon av tre.

Liggende dobbelfaset kledning på ytterveggene, og dobbelkrummet takstein som takteking.

Undertak er av undertaks-bord.

Vinduer med 2-lags glass og karmen av tre ifra byggeår, med unntak av 2 nyere vinduer i rommet over garasje.

Terrasser er bygget med bjelkelag av tre, og terrassebord.

Innvendige overflater:

Vegger rundt om i boligen er kledd med MDF-panelplater, sponplater, tapet, panel, teglstein og baderomsplater.

Himling er utført med panel, tak-ess plater og gips som er sparklet og malt.

Gulvoverflater består av teppe, laminat, parkett, belegg og flis.

IKEA kjøkken, nytt for ca. 12 år siden.

Teknisk:

- Naturlig ventilasjon, elektriske avtrekk på våtrom og kjøkken.
- Vannrør av kobber.
- Avløpsrør i plast.
- Sikringsskap med automatsikringer.
- 2 elektriske porter i garasjen.
- 2 varmepumper i boligen.
- Vedovn i alle etasjer, murt pipe.
- 3 bad, 2 vaskerom og 1 WC-rom.
- 2 varmtvannsberedere av nyere type.

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 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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	120	120	0	0	0
1. etasje	159	125	34	0	35
Loft	124	124	0	0	0
Totalt m²	403	369	34	0	35

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	120	103	17	Entré, trapp, gang, stue, kjøkken, vaskerom, bad og 2 soverom.	3 boder.
1. etasje	125	125	0	Entré, gang, bad, WC-rom, 2 soverom, vaskerom, stue og kjøkken.	BRA-e: Garasje.
Loft	124	124	0	Trapp, gang, stue, bad, 4 soverom.	
Totalt m²	369	352	17		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Drenering er ikke synlig for inspeksjon. Det er ikke benyttet grunnmursplast. Takkvann ledes bort fra yttervegg. Det er fukt på innsiden av grunnmur i U-etg., drenering må skiftes/utbedres.	
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?	Ja
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?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Drenering må utbedres, det er tegn til funksjonssvikt. Fukt i U-etg. Se videre i "rom under terreng".	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skifte/oppgradere drenering.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.2 Grunnmur og fundament



Sprekk i lysgrav.

Type Fundament/Grunnmur	Gulv på grunn, Grunnmur m/underetasje
Grunnmur av leca. Grunnmur i garasje er forskalt og støpt. Støpt gulv på grunn.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja



Oversikt grunnmur.

Oppsummering av grunnmur og fundament

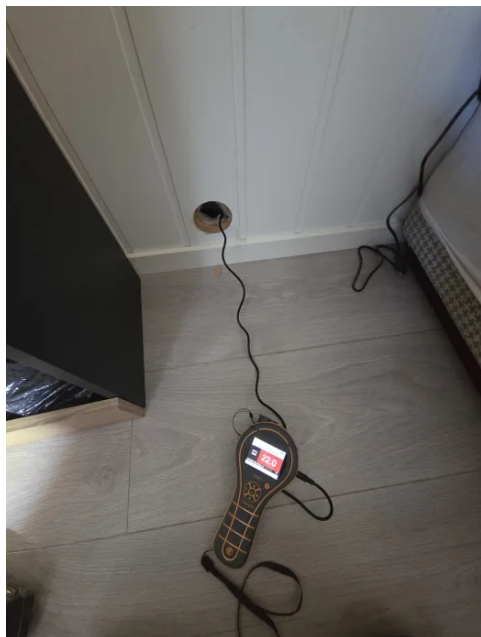
TG-2

Mindre riss og sprekker finnes, men ikke noe som anses for å være alvorlig.
Grunnmur og fundament er funnet i generelt god teknisk stand.
Noe avflassing mm. av maling/puss.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold må påregnes.

6.3 Rom under terreng



Dokumentasjon på fuktmåling.
Høye verdier fukt inne i utforet murvegg.

Type rom under terreng

Innredet

Innredet underetasje som er renoveret.
Vaskerom og bod er ifra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

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

Ja

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

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Det er registrert fukt i utforet vegg-konstruksjon.
Årsak er funksjonssvikt i utvendig drenering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak fukt må fikses.
Vegg må åpnes og luftes til konstruksjon er tørr.
Det må undersøkes nærmere om dette gjelder for flere steder enn kun hvor det ble hull-tatt på befaring.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type

Balkong, Terrasse

2 balkonger og en terrasse-platting på husets hovedplan.
Bygget i bjelkelag av tre, med terrassebord.
Rekkverk med spiler i tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bygget terrasse ved inngangsparti.

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
Terrasser er i OK stand. Det er noe grønske/sopp på treverk terrasser rundt om. Vedlikehold må påregnes.	

6.5 Vinduer og dører



Værslitt overflate vindu.

Beskrivelse	
Vinduer og dører med karmen av tre. 2 nyere vinduer over garsjen, ellers er vinduer ifra byggår. Hoveddør er skiftet ut for en del år siden. Ytterdører/balkongdører for øvrig er fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se ovennevnte.	
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?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Noe værslitte karmen rundt om. Vinduer og dører er passert over halvparten av forventet levetid, men kan fortsatt fungere fint en stund til. Vedlikehold må utføres, utskiftninger må påregnes i fremtiden.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Murpuss
Liggende dobbelfalset kledning på yttervegger av tre. Murpuss som er malt på grunnmur.	
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
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-3
Det er ikke lufting av kledningen. Allikevel er kledning funnet i generelt god stand alder tatt i betraktning. Det ble ikke gjort avvik på musetetting ved stikkprøver.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Luftespalte må etableres. Vedlikehold må utføres. Utskiftninger må påregnes i fremtiden.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Innredet loft. Høgaloft er et kalt-loft.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
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
Det er registrert spor etter mus på høgaloft.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak til at mus kommer inn må lokaliseres og fikses.

6.8 Renner og nedløp

Type	Plast
Plastrenner og nedløp fra byggeår.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
TG2 settes da takrenner og nedløp har passert over halvparten av forventet levetid.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak, Valmet tak
Saltak med valmer på gavl-vegger og kvister.	
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 Takteking

Type teking	Takstein
Dobbelkrummet betongtakstein ifra byggeår.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Pipehatt skiftet ut for noen år siden.	
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?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det må forventes å skifte ut taksteinen, da den har passert over halvparten av forventet levetid. Tekkingen kan allikevel opprettholde sin funksjon en god stund til.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tekkingen må vedlikeholdes, og holdes under oppsyn.	

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-3
Snøfanger mangler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablere snøfangere over oppholdssoner.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Etasjeskiller av trebjelkelag. Støpt gulv på grunn i U-etg.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det er ujevnheter på gulvoverflatene, noe som er å anse som vanlig i boliger på denne alderen. Skade i beleggtopp av trapp på loftet. Knirk finnes rundt om i boligen.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Vedovner med stålrør. i alle etasjer. Pipe i leca.	
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?	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-1
IKEA kjøkken, nytt for ca. 12 år siden.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

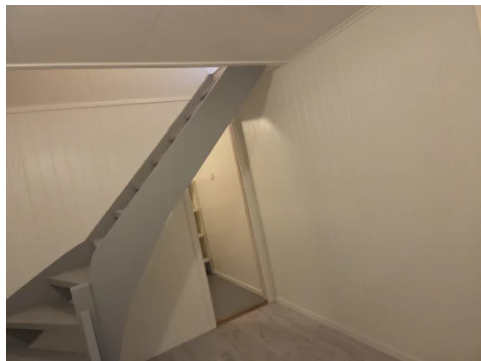
6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er avvik på dagens bruk og byggesøkte plantegninger, men det er kun snakk om lovlige bruksendringer. Badstu/omkled. er gjort om til vaskerom. U-etg. er innredet med flere oppholdsrom.	
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
Foreligger ikke.	
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	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-3
Overflater ifra byggeår, normal slitasje. Ikke lekkasjesikret rom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablere lekkasjesikring, f.eks. Waterguard.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.17 Trapp



Trapp i U-etg.
Rekkverk og håndløper mangler.



Trapp loft. Håndløpere mangler.

Beskrivelse

Åpen trapp i tre.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-3

Håndløpere og rekkverk U-etg. mangler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere rekkverk og håndløpere.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.18 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

TG2 settes grunnet avløpets alder.
Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringen.

6.19 Vannledninger

Type anlegg

Kobber

Vannrør i kobber, fra byggeår.

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?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannledninger er passert over halvparten av forventet levetid. Tidspunkt for utskiftning er vanskelig å si noe om, da anlegget virker fint idag.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannrør må holdes under oppsyn.	

6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt på det elektriske anlegget på befaringen.	

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe i U-etg. og på loft.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Service på begge varmepumper våren 2025 ifølge hjemmelshaver.	
Når var siste service på anlegget?	
2025	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-1

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Nye for 4 år siden.	
Størrelse	
2*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
2 stk. beredere plassert i bod i U-etg.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon i boligen. Ventilert i vinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-3
Ventilasjon i rom uten vinduer i U-etg. mangler. Det anbefales å etablere flere ventiler i boligen, spesielt i U-etg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ventiler må etableres i rom uten ventilasjon.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv. Baderomsplater på vegg. Panel i tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Renoverert badet.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
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
Kun normal slitasje på overflater.	

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-IU
Det var ikke mulig å inspisere sluket på befaringen grunnet plassering av dysjkabinett.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Gulvstående WC Dysjkabinett Servantskap med speil over.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
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

Dokumentasjon

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

6.25 Våtrom: Bad 1.etg.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv. Baderomsplater på vegg Panel i tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Renovert bad.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
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
Normal slitasje på overflater.	

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-IU
Sluk kunne ikke inspiseres fullt ut på befaring grunnet plassering av dysjkabinett.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Gulvstående WC Dysjkabinett Servantskap med speil over.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilerings	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
Ikke hulltatt, da det ikke var ønskelig å punktere baderomsplater på tilstøtende rom(Vaskerom). Det ble søkt etter fukt med fuktmåleren, ingen avvik.	

Dokumentasjon

6.26 Våtrom: Bad loft



Indikasjon på fukt rundt sluk.
Sprekker på tapet/belegg.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Overflater er utdatert.
Indikasjon på fukt under belegget i dysj.
Sprekker i belegg/overgangene.

Anbefalte tiltak

Renovere badet.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.27 Kryp-kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant