

Austerdalsvegen 1 D 4480 KVINESDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1984

BRA: 74 m²

BRA-i: 74 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

14

TG-3

1

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/35415>

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

Rom under terreng: Soverom

Oppsummering

Ved hulltaking i utlektet vegg registreres det fukt i bunnsvill og imellom isolasjon og grunnmur. Oppbygging av veggen er feil utført med bruk av dampsperre samt at isolasjonen ligger veldig tett inntil muren. Det bør være en luftespalte mellom isolasjon og grunnmur. Dampsperre er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga denne hindrer uttørring.

Soverommet har ingen ventilering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å åpne opp veggen og fjerne dampsperre, samt vurdere tiltak for å hindre at isolasjon ligger inntil mur.

Bedre ventilering bør etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er stedvis påbegynt mosegroing på terrassebord.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å vaske og overflatebehandle terrassebord.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres stedvis værslitte karmen. Vinduer som ikke er byttet har nådd en alder som tilsier at det er en risiko for punktering.

Pakning på balkongdør er løs i bunnen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å overflatebehandle værslitte karmen og fikse pakning på balkongdør.

Yttervegger

Oppsummering

Lufting bak kledning er ikke tilstrekkelig. Kledningen bærer ikke preg av skader som følge av dårlig lufting men det opplyses at dette ofte er årsak til råteskader på kledning. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres stedvis knirk.

Det er målt skjevheter i gulvet, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 18mm i stue.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller høye krav til planhet av underlaget, kan tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Dersom det skal monteres ildsted og pipen skal tas i bruk bør det gjøres tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken er fra byggeår. Overflater har normal slitasje utifra alder.

Det registrert tegn til svelling og svikt i benkeskap under varmtvannsbereder. Det var ingen fukt på befaringstidspunkt.

Kjøkkenkran lekker noe når den er på.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkenkran må byttes/repareres.

Svelling i benkeskap anses ikke som økonomisk rasjonelt å utbedre, for videre omtale se punkt om varmtvannsbereder.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerer men har begrenset funksjon da knapper for justering ser ut til å være ødelagte.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å reparere eller bytte ventilator.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Kontrollen er avgrenset til det som er synlig i leiligheten og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Det er registrert svelling i benkeskap som er tegn på at bereder kan ha lekket.

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er ingen ventilering på soverom.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre ventilering på soverom.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

TG2 gis pga alder.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / silikon.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Oppsummering av sanitærutstyr

Håndtaket til krana på vasken er noe løst og fungerer ikke som det skal.

Dusjen har løse brytere og det lekker noe fra dusjhode.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å reparere / bytte krana på vasken samt ta en service på dusjkabinett

Lovlighet

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.9.2025

Rapportdato
5.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Allyn Alice Rafoss**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Austerdalsvegen 1 D, 4480 Kvinesdal**

Kommunenr:	4227	Gårdsnr:	162	Bruksnr:	487	Festenr:	
Seksjonsnr:	8	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1984						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

Generelt:

Leilighet på bakkeplan med trinnfri adkomst.

Opparbeidet uteområde med asfaltert gangvei, overbygd inngangsparti og delvis overbygd terrasse.

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

Leiligheten er funnet i grei stand, alder tatt i betraktning. Det må likevel påregnes utskiftninger og oppgraderinger i nær fremtid.

Avvik som er funnet er beskrevet i rapporten.

Byggemåte:

Leiligheten er hovedsaklig oppført med yttervegger av betong, bortsett fra vegg i front som er av 98mm bindingsverk og har liggende dobbelfalset kledning.

Vinduer av 2-lags glass og trekarm, halvparten av vinduene er byttet i 2015 og 2021.

NorDan balkongdør med 2-lags glass fra 2015. Malt ytterdør fra 2005.

Terrasse av trebjelkelag og terrassebord.

Innvendige overflater:

Vegger rundt om i boligen er kledd med MDF-panelplater, gips, sponplater og fliser.

Himlinger har sparklet og malt utførelse.

Gulvoverflater består av beleg, laminat og teppe.

Kjøkken er fra byggeår.

Teknisk:

Naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

Vannrør av kobber.

Avløpsrør i plast.

Sikringskap med skrusikringer.

132 liters varmtvannsbereder av eldre årgang.

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 boenhetsens 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: Hovedbygg

Hovedareal

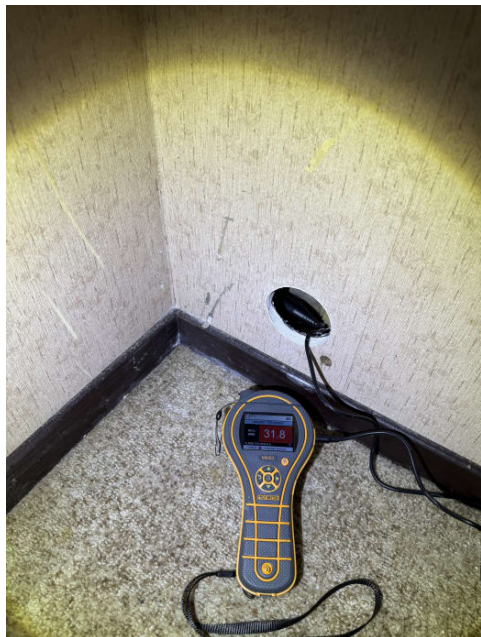
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedetasje	74	74	0	0	24
Totalt m²	74	74	0	0	24

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Hovedetasje	74	63	11	Gang, stue, bad, kjøkken, soverom	Gang med 2 boder
Totalt m²	74	63	11		

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng: Soverom



Det måles høye fuktverdier i utlektet vegg.

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
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

Ved hulltaking i utlektet vegg registreres det fukt i bunnsvill og imellom isolasjon og grunnmur. Oppbygging av veggen er feil utført med bruk av dampsperre samt at isolasjonen ligger veldig tett inntil muren. Det bør være en luftespalte mellom isolasjon og grunnmur. Dampsperre er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga denne hindrer uttørring.

Soverommet har ingen ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å åpne opp veggen og fjerne dampsperre, samt vurdere tiltak for å hindre at isolasjon ligger inntil mur.

Bedre ventilering bør etableres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.2 Rom under terreng: Boder

Type rom under terreng	Delvis innredet
Innredet men med synlige betongvegger mot terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-1

Det ble ikke registrert noen tegn til fukt.

6.3 Balkong, terrasse, platting



Påbegynnende mosegroing på terrassebord

Type	Terrasse, Platting
------	--------------------

Platting oppført i en kombinasjon av betongheller og trebjelkelag med terrassebord.
Treterasse ble oppført i 2024 ifølge eier.
Samlet areal: 24m2

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

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

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

Er det krav til rekkverk?	Nei
---------------------------	-----

Er balkong / terrassen tekket?	Nei
--------------------------------	-----

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det er stedvis påbegynt mosegroing på terrassebord.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å vaske og overflatebehandle terrassebord.

6.4 Vinduer og dører



Pakning på balkongdør er løs i bunnen.

Beskrivelse

Gilje 2-lags vinduer fra byggeår i stue mot front.
NorDan 2-lags balkongdør og vinduer i resten av leiligheten.
Malt ytterdør med sidefelt.

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

Vindu på soverom, stue samt balkongdør er byttet til NorDan 2-lags i 2015 og 2021.
Ytterdør er fra 2005.

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
--	-----



Det registreres stedvis værslitte karmar.

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det registreres stedvis værslitte karmar.
Vinduer som ikke er byttet har nådd en alder som tilsier at det er en risiko for punktering.

Pakning på balkongdør er løs i bunnen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å overflatebehandle værslitte karmar og fikse pakning på balkongdør.

6.5 Yttervegger

Type fasade

Betong, Liggende kledning

Yttervegger hovedsaklig i betong men med liggende kledning på vegg mot front.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

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

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Lufting bak kledning er ikke tilstrekkelig. Kledningen bærer ikke preg av skader som følge av dårlig lufting men det opplyses at dette ofte er årsak til råteskader på kledning.
Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

6.6 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Støpt gulv på grunn

Betonggulv med gulvbelegg / laminat / teppe.

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

Ja

Det registreres stedvis knirk.
Det er målt skjevheter i gulvet, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 18mm i stue.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller høye krav til planhet av underlaget, kan tiltak påregnes.

6.7 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale.

Type pipe	Element
Elementpipe uten montert ildsted.	
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen**TG-2**

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.
Dersom det skal monteres ildsted og pipen skal tas i bruk bør det gjøres tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale.

6.8 Kjøkken



Påbegynt svelling og svipt i benkeskap under varmtvannsbereder.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Kjøkken er fra byggeår. Overflater har normal slitasje utifra alder.
Det registrert tegn til svelling og svipt i benkeskap under varmtvannsbereder. Det var ingen fukt på befaringsstidspunkt.
Kjøkkenkran lekker noe når den er på.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkenkran må byttes/repareres.
Svelling i benkeskap anses ikke som økonomisk rasjonelt å utbedre, for videre omtale se punkt om varmtvannsbereder.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Eldre kjøkkenventilator	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekk fungerer men har begrenset funksjon da knapper for justering ser ut til å være ødelagte.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å reparere eller bytte ventilator.	

6.9 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
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?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende røykvarsler
Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	Nei

6.10 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.11 Vannledninger

Type anlegg

Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

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?

Ja

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Kontrollen er avgrenset til det som er synlig i leiligheten og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

6.12 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Skrusikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det registreres at det er montert ams-måler, stikk til steamdusj, bryter v/dør og jordfeilbryter. Samsvarserklæring for arbeidene foreligger.

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?	Ja
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?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.13 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
Ukjent, trolig fra byggeår.	
Størrelse	
132	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Det er registrert svelling i benkeskap som er tegn på at bereder kan ha lekket.
Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder er påregnelig.

6.14 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via ventiler i vindu og tilluftsventiler i bod.
Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Det er ingen ventilering på soverom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere bedre ventilering på soverom.

6.15 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Våtromsbelegg på gulv, fliser på vegg og malt tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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**

TG2 gis pga alder.

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?

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / silikon.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Wc, dusjkabinett, servant, vaskemaskin og tørketrommel.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd susterne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Håndtaket til krana på vasken er noe løst og fungerer ikke som det skal.
Dusjen har løse brytere og det lekker noe fra dusjhode.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å reparere / bytte krana på vasken samt ta en service på dusjkabinett

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant