

Høgevegen 18 4480 KVINESDAL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1929

BRA: 169 m²

BRA-i: 161 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

10

TG-2

11

TG-3

6

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, 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/35180>

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

Støttemur

Oppsummering

Det er etablert rekkverk i stål, med kjetting imellom søylene.
Rekkverk er ikke godkjent ift. dagens krav til høyde og tillatt mellomrom.

Anbefalte tiltak

Etablere nytt rekkverk.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Rom under terreng

Oppsummering

Slitte overflater.
Det er hulltatt i utforet konstruksjon, fukt registrert.

Anbefalte tiltak

Åpne og tørke ut fuktige konstruksjoner.
Oppgradere drenering på utsiden av muren.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Yttervegger

Oppsummering

Kledning er værslitt, og bærer preg av alderen.
Løsning med vannstokk i bunn av kledning, ingen lufting.

Anbefalte tiltak

Kledningen kan opprettholde sin funksjon en stund til, men utskiftning av kledning må påregnes.
Lufting må etableres når kledning skiftes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Snøfangere mangler.

Anbefalte tiltak

Etablere snøfangere.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp

Oppsummering

Rekkverk i øvre del av trapp mangler.
Håndløper mangler.

Anbefalte tiltak

Etablere rekkverk i øvre del av trapp, og montere håndløper.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det er ikke fall mot sluk på gulvet, og motfall ut av rommet.
Store skjevheter på baderomsgulvet.
Baderomsplater er ikke montert med bunnlist, eller fuget i bunn.

Anbefalte tiltak overflater

Avrette gulv og etablere fall mot sluk.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er ikke brukt grunnmursplast.
Nedløp er avsluttet over bakken, og ikke tilkoblet drens.
Innvendige fuktmålinger viser at drenering ikke fungerer, se mer i "rom under terreng".

Anbefalte tiltak

Etablere fuktsikring og drens.
Utbedre bortledning av takvann.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Mindre sprekker/riss finnes, men ikke noe som anses for å være alvorlig.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrassebord er værslitt, grønske/sopp finnes.

Anbefalte tiltak

Det er behov for vedlikehold av terrasser.
Utskiftninger må påregnes i nær fremtid.

Vinduer og dører

Oppsummering

De av vinduene som ikke er skiftet ut, er værslitte, og bærer preg av alderen.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av eldre vinduer må påregnes, men det anses allikevel ikke behov for strakstiltak.

Renner og nedløp

Oppsummering

Nedløp er noe værslitt og av eldre type, oppgradering må påregnes.
Det mangler et nedløp.

Anbefalte tiltak

Montere manglende nedløp.
Normalt vedlikehold.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er store ujevnheter på gulvoverflatene, dette er normalt mtp. byggemåte og tidspunkt boligen ble bygget.
Laminat spriker i skjøter på grunn av ujevnt underlag.
En del knirk er registrert.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes avretting, dersom man ønsker å legge nytt gulv.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Normal slitasje på kjøkken.
Ikke lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Lekkasjesikring bør etableres.

Vannledninger

Oppsummering

Kobberrør har passert over halvparten av forventet levetid.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vannledninger må påregnes, men er ikke nødvendig pr. dags dato.

Varmesentral

Oppsummering

TG2 settes grunnet delens alder.
Funksjon er bra.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er over 20 år.

Anbefalte tiltak

Bereder må holdes under oppsyn.

Våtrom

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2 settes grunnet utstyrets alder.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest/brukstillatelse foreligger ikke.

Dette var heller ikke vanlig å få på tiden boligen ble bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.8.2025

Rapportdato
1.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: Elisabeth Senland

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

Takstmann, byggmester og prosjektleder.

Informasjon om boligen

Adresse: Høgevegen 18, 4480 Kvinesdal

Kommunenr:	4227	Gårdsnr:	104	Bruksnr:	1	Festenr:	13
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1929						
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Eldre enebolig på 2 etasjer + grovkjeller.

Tilhørende frittstående utvendig bod.

Opparbeidet uteområde og asfaltert innkjørsel.

Innglasset balkong på østsiden av boligen.

Byggemåte:

Støpt grunnmur og gulv på grunn.

Grunnmur danner veggene i kjelleren.

Vegger over grunnmur er tømmervegger, som er kledd innvendig og utvendig.

Mansard-takkonstruksjon i tre, tekket med granulerte stålplater.

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Vinduer er av malte karmen i tre, varierer mellom 2- og 3-lags glass.

Konstruksjoner er funnet i god stand, alder tatt i betraktning. Allikevel er det en del av boligens bygningsdeler som er utdatert, og renoveringer må påregnes.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat i hele boligen, utenom badet hvor det er lagt belegg.

Vegger: Baderomsplater på badet. Panel, panel-plater og sponplater ellers rundt om i boligen.

Himling: Tak-ess plater, panel og takpapp som er malt.

Overflater har normal slitasje som riss/sprekker/skjolder.

Teknisk:

Vannrør av kobber.

Avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereider i kjeller.

Bad i 1.etg.

Sikringsskap er renoveret, automatsikringer.
Naturlig ventilasjon.
Kjøkken er skiftet ut i senere tid.

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	169	161	0	8	16
Bod	13	0	13	0	0
Totalt m²	182	161	13	8	16

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	76	68	0	8	16
2. etasje	60	60	0	0	0
U. etasje	33	33	0	0	0
Totalt m²	169	161	0	8	16

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	68	68	0	Entré/gang, stue, kjøkken bad og trapp.	
2. etasje	60	59	1	3 soverom, gang/trapp og stue.	Bod
U. etasje	33	0	33		Grovkjeller.
Totalt m²	161	127	34		

Bygning: Bod

Hovedareal

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

Kommentar til arealberegning

Deler av Kjeller/ U-etasje hadde takhøyde på under 190 cm, og inngikk derfor ikke som målbart areal.
Har medtatt del av kjeller som hadde over 190cm takhøyde.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Nedløp avsluttet over bakken inntil bolig.
Ikke grunnmursplast på mur.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Bordforskalt grunnmur, utvendig pusset.

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)? Nei

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

Det er ikke brukt grunnmursplast.
Nedløp er avsluttet over bakken, og ikke tilkoblet drens.
Innvendige fuktmålinger viser at drenering ikke fungerer, se mer i "rom under terreng".

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere fuktsikring og drens.
Utbedre bortledning av takvann.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Støpt grunnmur med grovkjeller.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Betong med sparestein

Bordforskalt grunnmur.

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Mindre sprekker/riss finnes, men ikke noe som anses for å være alvorlig.

6.3 Støttemur



Rekkverk på fremsiden av boligen, mot vei.

Beskrivelse

Steinlødd støttemur mot hovedveien.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Ja

Oppsummering av støttemur

TG-3

Det er etablert rekkverk i stål, med kjetting imellom søylene.
Rekkverk er ikke godkjent ift. dagens krav til høyde og tillatt mellomrom.

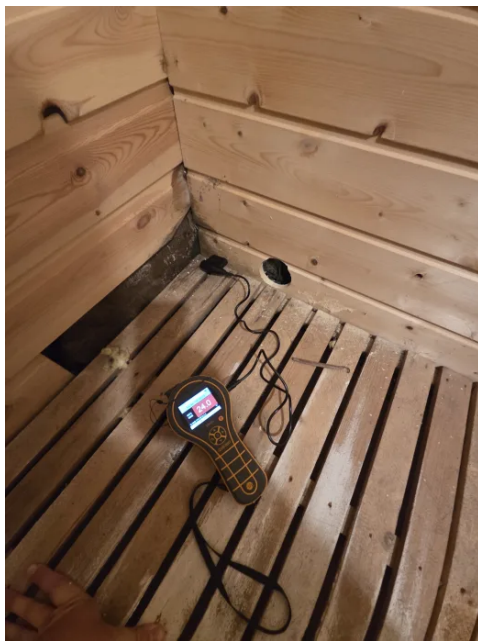
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere nytt rekkverk.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.4 Rom under terreng



Fukt også på innsiden av utforet vegg.

Type rom under terreng

Grovkjeller

Grovkjeller med delvis utforede vegger, platekledd/panelt.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Slitte overflater.
Det er hulltatt i utforet konstruksjon, fukt registrert.

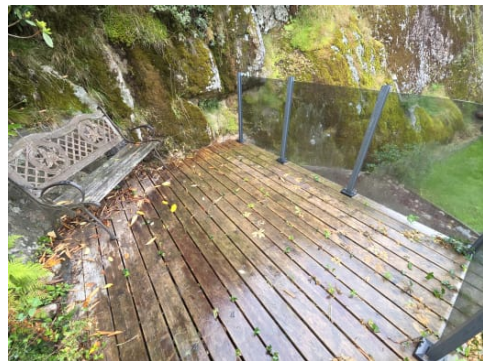
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Åpne og tørke ut fuktige konstruksjoner.
Oppgradere drenering på utsiden av muren.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.5 Balkong, terrasse, platting



Noe værslitt platting i hagen.



Terrasse ved inngangsparti.

Type	Terrasse, Platting
Terrasse ved inngangsparti, og egen platting ute i hagen. Terrasse og platting er bygget i trebjelkelag, med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Terrassebord er værslitt, grønske/sopp finnes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er behov for vedlikehold av terrasser. Utskiftninger må påregnes i nær fremtid.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører er av malte karmen i tre. 5 av vinduene er skiftet ut i senere tid, og har 3-lags glass. Hoveddelen av vinduene er av eldre type, med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Skiftet ut 5 vinduer.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
De av vinduene som ikke er skiftet ut, er værslitte, og bærer preg av alderen.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av eldre vinduer må påregnes, men det anses allikevel ikke behov for strakstiltak.

6.7 Yttervegger



Ingen lufting.



Bildet viser tilstand kledning. Skjolder/riss og værslitte overflater rundt om.



Ingen lufting.



Type fasade

Liggende kledning

Tømmervegger.
Liggende dobbelfalset kledning.

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

Kledning er værslitt, og bærer preg av alderen.
Løsning med vannstokk i bunn av kledning, ingen lufting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kledningen kan opprettholde sin funksjon en stund til, men utskiftning av kledning må påregnes.
Lufting må etableres når kledning skiftes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.8 Renner og nedløp



Manglende nedløp.

Type	Plast
------	-------

Plastrenner og nedløp.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
---	--------

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
---	-----

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Nedløp er noe værslitt og av eldre type, oppgradering må påregnes.
Det mangler et nedløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere manglende nedløp.
Normalt vedlikehold.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Annet
-----------------	-------

Mansard-tak.

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

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

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

Tak er kun inspisert fra bakkenivå, ingen tegn til funksjonssvikt.

6.10 Takteking

Type teking	Lakkerte stålplater
-------------	---------------------

Granulerte stålplater. Tekking er ny.
--

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

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

Skiftet teking, lagt på stålplatene.

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
Taktekking er 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-3
Snøfangere mangler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablere snøfangere.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Etasjeskiller av trebjelkelag. Støpt gulv på grunn.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det er store ujevnheter på gulvoverflatene, dette er normalt mtp. byggemåte og tidspunkt boligen ble bygget. Laminat spriker i skjøter på grunn av ujevnt underlag. En del knirk er registrert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes avretting, dersom man ønsker å legge nytt gulv.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Vedovn og piperør i stål. Murt e	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn i stua.	
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-2
Normal slitasje på kjøkken. Ikke lekkasjesikring.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Lekkasjesikring bør etableres.	

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?	Ikke kontrollert
Det finnes ikke byggetegninger for denne boligen.	
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/brukstillatelse foreligger ikke. Dette var heller ikke vanlig å få på tiden boligen ble bygget.	
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



Rekkverk mangler i øvre del av trappa.

Beskrivelse	
Tett trapp i tre.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-3
Rekkverk i øvre del av trapp mangler. Håndløper mangler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablere rekkverk i øvre del av trapp, og montere håndløper.	
Utbedringskostnader	Under 10 000



Håndløper mangler

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløp i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nye avløp.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Vannrør i 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?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Kobberrør har passert over halvparten av forventet levetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vannledninger må påregnes, men er ikke nødvendig pr. dags dato.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgradert sikringsskap til nytt skap med automatsikringer.	
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, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Varmpumpe, innedelen er plassert i stua.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Montert varmpumpe.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-2
TG2 settes grunnet delens alder. Funksjon er bra.	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Grovkjeller.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1988	
Størrelse	
200	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er over 20 år.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bereder må holdes under oppsyn.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Tilstrekkelig ventilasjon rundt om i boligen.

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Naturlig ventilasjon i boligen gjennom ventiler og ventiler i vinduer.

6.23 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

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

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?

Ja

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-3**

Det er ikke fall mot sluk på gulvet, og motfall ut av rommet.
Store skjevheter på baderomsgulvet.
Baderomsplater er ikke montert med bunnlist, eller fuget i bunn.

Anbefalte tiltak overflater	
Avrette gulv og etablere fall mot sluk.	
Utbedringskostnader overflater	10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Belegg på gulv. Det er etablert oppkant mot døra.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Gulvstående WC. Dysjkabinett. Servant. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG2 settes grunnet utstyrets alder.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Elektrisk avtrekk.	

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 hulttatt, tømmervegger.
Det er fuktsøkt, ingen avvik funnet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Ikke dokumentert renovering av bad.

6.24 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant