

Frydenlund terrasse 4 4405 FLEKKEFJORD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1948

BRA: 228 m²

BRA-i: 189 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

13

TG-2

13

TG-3

7

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, tilleggbygninger (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/34919>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører

Oppsummering

4 vinduer er ifra 1980 ifølge hjemmelshaver. Disse må man forvente å måtte bytte ut i nær fremtid.
2 av vinduene i U-etg. er ikke pusset inn/tettet rundt.
Vinduer og dører er ellers funnet i god stand rundt om i boligen.

Anbefalte tiltak

Pusse inn/tette rundt vinduer i U-etg.
Utskiftning av vinduer fra 1980 må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Loft (konstruksjonsoppbygging): Høgaloft over .2etg.

Oppsummering

Det er en del skjolder rundt om i undertaksbord, disse kommer fra høy fuktbelastning. Takteking er skiftet ut, ikke tegn til lekkasje på befaring.
Lofet er ikke isolert, og det er åpent opp til loftet. Adkomst via trapp.
Dette tilfredsstillende ikke dagens behov/krav til energieffektivitet.

Anbefalte tiltak

Isolere loft.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Snøfangere mangler.

Anbefalte tiltak

Etablere snøfangere over oppholdssoner.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp

Oppsummering

Rekkverk trapp opp til høgaloft mangler.
Håndløpere i alle trappene mangler.

Anbefalte tiltak

Rekkverk trapp opp til høgaloft må etableres.
Håndløpere må monteres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad U-etg.

Oppsummering av sanitærutstyr

Drensspalte under WC er ikke etablert.

Annen godkjent løsning som f.eks. sealingbag er ikke dokumentert.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Etablere dreneringsspalte.

Utbedringskostnader sanitærutstyr: Under 10 000

Våtrom: Bad 2.etg.

Oppsummering av overflater

Motfall til dør på gulvet.

Ikke oppkant membran ved dør.

Eventuelt lekkasjevann kan dermed renne ut av rommet. Det er 2 etasjer under badet som kan skades av en lekkasje.

Anbefalte tiltak overflater

Det må etableres en oppkant membran ved dør, slik at eventuelt lekkasjevann ikke renner ut av rommet.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Oppsummering av sanitærutstyr

Ikke drensspalte under WC, eller dokumentert annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Etablere drensspalte under WC.

Utbedringskostnader sanitærutstyr: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering er oppgradert og fornyet, og fremstår i god stand med sluker og bortledning av takvann.

Ikke tegn til funksjonssvikt ved innvendig fuktmåling i vegg.

TG2:

Topplst mangler på grunnmursplast.

Dokumentasjon på utført arbeid er ikke fremlagt.

Anbefalte tiltak

Montere topplst på grunnmursplast.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det er påvist en del sprekker i muren rundt om, ellers så fremstår mur i god stand.

Anbefalte tiltak

Sprekker bør tettes igjen snarest, for å unngå forverring via f.eks frostsprenging.

Rom under terreng

Oppsummering

Dokumentasjon på utført renoveringsarbeider er ikke fremlagt.
Etasjen fremstår i god stand.
Det er hulltatt i utforet vegg mot terreng, ikke tegn til fukt.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasse trenger vedlikehold.
Rekkverk er under 1 meter høyt, og tilfredsstillende dermed ikke dagens krav til rekkverkshøyde.
Eier opplyser om at det har lekket vann fra balkong til inn i stua. Det er ikke registrert noe fuktighet i konstruksjoner på befaringsdagen, eller avvik ifm. oppkant/utførelse glassfiber mot vegg og dør. Det er ikke gjort destruktive inspeksjoner ifm. dette.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å få utført destruktiv inspeksjon av konstruksjon rundt om balkong/ himling stue for å avklare eventuelle skjulte problemer ifm. vannlekkasje.
Vedlikehold terrasse bør utføres.

Yttervegger

Oppsummering

Kledning fremstår i god stand.
Fasade har noen riss/sprekker i treverk og puss.

Anbefalte tiltak

Normalt vedlikehold.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Takkonstruksjon er funnet i god stand.
TG2 settes på grunn av at konstruksjonen er ifra byggeår.
Bratt tak, lite belastning ifm. snø.

Anbefalte tiltak

Bør holdes under oppsyn.

Taktekking

Oppsummering

Ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.
Noe mose/grønske på tak finnes.
Generelt er taktekking funnet i god stand.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre skjevheter og ujevnheter finnes rundt om i boligen, noe som må forventes mtp. byggeår for boligen.
En del knirk registrert.
Ellers har overflater generelt ikke avvik annet enn normal slitasje.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør i plast.
Skjult anlegg, ikke inspisert annet enn visuelt på befaring.
Ikke tegn til funksjonssvikt.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Ikke tegn til lekkasje.
Ikke fast tilkobling, som er dagens krav.
Bereder er over 20 år.

Våtrom: Bad U-etg.

Oppsummering av overflater

Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning.
Det er ikke lagt bunnlist og fug i underkant av platene, som gjør at man ikke oppnår et tett sjikt.
Gulvet har ikke fall mot sluk.
Dokumentasjon på arbeider er ikke fremlagt.
Badet fremstår ellers generelt sett i god stand.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør fuges/tettes i underkant av baderomsplatene dersom man skal utsette vegger for fukt, f.eks. ved å etablere dysjnise uten kabinett.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Arbeider ifm. membran kan ikke dokumenteres faglig utført.

Våtrom: Bad 2.etg.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Arbeider med membran kan ikke dokumenteres faglig utført.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.8.2025

Rapportdato
28.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: Arne Birkedal

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Reidun Tesdal Birkedal

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.

Egne premisser:

Det er ikke flyttet på inventar under befaringen.

Taket er kun inspisert fra bakkenivå.

Det er selve boligen og tomteforhold rundt boligen som er vurdert i denne rapporten.

Informasjon om boligen

Adresse: Frydenlund terrasse 4, 4405 Flekkefjord

Kommunenr: 4207

Gårdsnr: 203

Bruksnr: 648

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1948

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Generelt om boligen:

Enebolig på 3 etasjer + garasje.

Egen utvendig sykkelbod.

Høgaloft over øverste etasje.

Stor tomt med flere muligheter. Pent opparbeidede uteområder rundt huset.

Asfaltert veg til boligen, og asfaltert gårdstomt.

Boligen er ifra 1948, men er betydelig renoveret. Det er gjort omfattende arbeider utomhus, f.eks. er drenering skiftet ut i senere tid.

Byggemåte:

Grunnmur av støpt betong, som danner ytterveggene i underetasjen.

Underetasje er tilbakefylt på baksiden, med skrånende terreng mot vegg på gavlsider.

Støpt gulv på grunn.

Bindingsverk av tre.

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Taket er oppført i sperrekonstruksjon av tre, undertakbord og utvendige plater til tekking.

Taket er uisolert.

Utvendig kledning av liggende dobbelfalsede bord.

Vinduer med 2-lags glass, mesteparten av vinduene i boligen er skiftet ut i senere tid.

Garasje er oppført med vegger av forskalingsblokker, støpt dekke og støpt tak.

Takrenner og nedløp av plast.

Tilbygg er oppført i tre, tak over utbygg stue er takterrasse, tekket med glassfiber.

Innvendige overflater:

Varier en del rundt om i boligen, beskriver overflatene kort under:

Gulv: Flis, belegg, parkett, gulvbord i tre.

Vegger: MDF-panelplater, panel i tre, sponplater som er malt/tapetsert og baderomsplater.

Himling: Panel og plater som er malt.

Trapp i tre.

Overflater rundt om i boligen er funnet i god stand. Generelt er det ikke avvik utover normal slitasje.

Teknisk:

EL-anlegg i boligen er fornyet i 2008. 2 sikringsskap, automatsikringer.

Varmekabler i gulvet i hele underetasjen.

Rør-i-rør vannledninger, eks. 1 stk vannledning i kobber som går opp til WC i 2.etg.

Avløpsrør i plast.

Vaskerom i U-etg. med varmtvannsbereder, grovvask, opplegg for vaskemaskin og sentralstøvsuger.

Kommunalt vann og avløp.

Bad i underetasje og i 2.etg. Badet i U-etg. er renoveret i 2008.

Moderne Hamran kjøkken, nytt i 2008.

EL billader i garasjen.

2 stk. varmepumper i boligen.

Vedovn i 1.etg.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2000	Tilbygg og terrasse	Nei
2013	Bygget garasje med terrasse på taket.	Nei

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://eiendommnorge.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: Bolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	94	55	39	0	0
1. etasje	69	69	0	0	30
2. etasje	65	65	0	0	5
Totalt m²	228	189	39	0	35

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	55	55	0	Gang, vaskerom, trapp, bad og 1 soverom.	
1. etasje	69	69	0	Kjøkken, stue, TV-stue og trapp.	
2. etasje	65	61	4	Gang, bad, 3 soverom, stue	2 boder
Totalt m²	189	185	4		

Kommentar til arealberegning

BRA-e (39m2) :
Garasje på 32 m2.
Utvendig sykkelbod på 7 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Toppliste platon er ikke montert.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur med underetasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering rundt om boligen er fornyet i 2007.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Drenering er oppgradert og fornyet, og fremstår i god stand med sluker og bortledning av takvann. Ikke tegn til funksjonssvikt ved innvendig fuktmåling i vegg.

TG2:

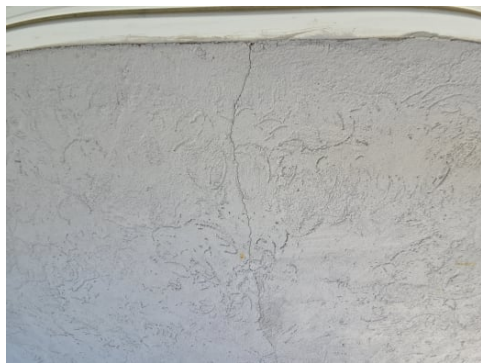
Toppliste mangler på grunnmursplast.

Dokumentasjon på utført arbeid er ikke fremlagt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere toppliste på grunnmursplast.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/underetasje

Grunnmur i betong, pusset utvendig.
Grunnmur danner vegger i U-etg.

Type byggegrunn

Byggegrunn av fjell

Type grunnmur i kjeller

Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det er påvist en del sprekker i muren rundt om, ellers så fremstår mur i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sprekker bør tettes igjen snarest, for å unngå forverring via f.eks frostsprenging.

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur i fremkant av tomte, lødd mur.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

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

Nei

Oppsummering av støttemur

TG-1

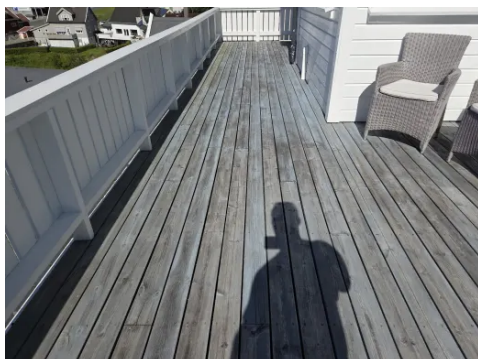
6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
U-etg. er delvis under terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Underetasjen ble renover/innredet i 2008.	
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
Dokumentasjon på utført renoveringsarbeider er ikke fremlagt. Etasjen fremstår i god stand. Det er hulltatt i utforet vegg mot terreng, ikke tegn til fukt.	

6.5 Balkong, terrasse, platting



Oversiktsbilde fra undersiden av terrassen.



Oversiktsbilde terrassebord.

Type	Balkong, Terrasse
Terrasse i 1.etg. Balkong i 2.etg. Terrasse er bygget med bjelkelag og terrassebord i tre. Balkong er bygget i tre, og tekktet med glassfiber. Balkong danner taket over utbygget stue i 1.etg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bygget balkong og terrasse i 2000 ifølge hjemmelshaver.	
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 rekkverkhøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekktet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei



Bilde av glassfibertekking på balkong.

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Terrasse trenger vedlikehold.
Rekkverk er under 1 meter høyt, og tilfredsstillende dermed ikke dagens krav til rekkverkshøyde.
Eier opplyser om at det har lekket vann fra balkong til inn i stua. Det er ikke registrert noe fuktighet i konstruksjoner på befaringsdagen, eller avvik ifm. oppkant/utførelse glassfiber mot vegg og dør.
Det er ikke gjort destruktive inspeksjoner ifm. dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å få utført destruktiv inspeksjon av konstruksjon rundt om balkong/ himling stue for å avklare eventuelle skjulte problemer ifm. vannlekkasje.
Vedlikehold terrasse bør utføres.

6.6 Vinduer og dører



Vinduer som ikke er pusset inn.



Vinduer som ikke er pusset inn.

Beskrivelse

Vinduer av malte karmen i tre.
2-lags glass.
Moderne ytterdør.
Balkongdører med 2-lags glass.
Innerdører av tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Mesteparten av vinduer er skiftet ut i senere tid.
Ytterdør er skiftet ut i senere tid.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

4 vinduer er ifra 1980 ifølge hjemmelshaver. Disse må man forvente å måtte bytte ut i nær fremtid.
2 av vinduene i U-etg. er ikke pusset inn/tettet rundt.
Vinduer og dører er ellers funnet i god stand rundt om i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pusse inn/tette rundt vinduer i U-etg.
Utskiftning av vinduer fra 1980 må påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Liggende kledning dobbelfalset kledning. Yttervegger av bindingsverk og betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasade er renoverert i senere tid.	
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?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Kledning fremstår i god stand. Fasade har noen riss/sprekker i treverk og puss.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normalt vedlikehold.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging): Høgaloft over .2etg.



Oversiktsbilde loft.

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Uisolert høgaloft. Overflater og konstruksjon fra byggeår.	
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 utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-3
Det er en del skjolder rundt om i undertakbord, disse kommer fra høy fuktbelastning. Taktekking er skiftet ut, ikke tegn til lekkasje på befaring. Loftet er ikke isolert, og det er åpent opp til loftet. Adkomst via trapp. Dette tilfredsstiller ikke dagens behov/krav til energieffektivitet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Isolere loft.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.9 Renner og nedløp

Type Plast

Takrenner og nedløp i plast.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-1**

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon Saltak

Saltak, sperrekonstruksjon i tre.

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-2**

Takkonstruksjon er funnet i god stand.
TG2 settes på grunn av at konstruksjonen er ifra byggeår.
Bratt tak, lite belastning ifm. snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bør holdes under oppsyn.

6.11 Taktekking

Type tekking Metallplater

Metallplater inndeckt med granulat.

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tekking er ny i ca. år 2000.	
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?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-2
Ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid. Noe mose/grønske på tak finnes. Generelt er taktekking funnet i god stand.	

6.12 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 over oppholdssoner.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Etasjeskiller i 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**

Mindre skjevheter og ujevnheter finnes rundt om i boligen, noe som må forventes mtp. byggeår for boligen.
En del knirk registrert.
Ellers har overflater generelt ikke avvik annet enn normal slitasje.

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Vedovn i stål. Murt pipe.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn i stua i 1.etg.	
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****6.15 Kjøkken****Overflater og innredning**

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

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Moderne Hamran kjøkken, i god stand.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

6.16 Lovlighet

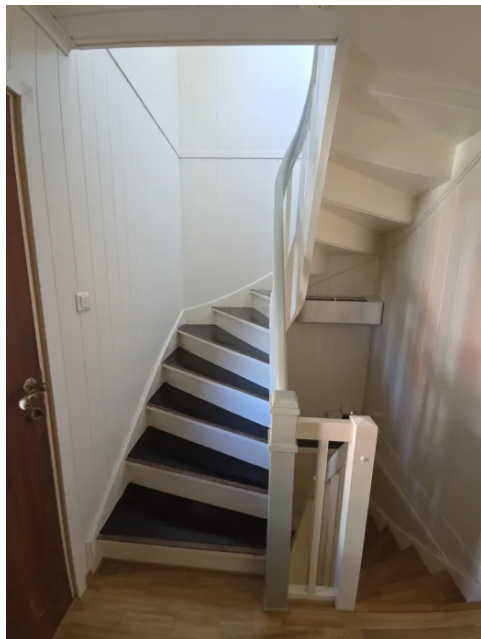
Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold 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

6.17 Trapp



Trapp i U-etg. Håndløper mangler.

Beskrivelse	
Åpen trapp i tre i U-etg. Tett trapp i tre opp til 2.etg. og høgaloft.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-3
Rekkverk trapp opp til høgaloft mangler. Håndløpere i alle trappene mangler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk trapp opp til høgaloft må etableres. Håndløpere må monteres.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000



Trapp i 1.etg. Håndløper mangler.



Trapp opp til høgaloft.
Rekkverk og håndløper mangler.

6.18 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Avløpsrør i plast.
Skjult anlegg, ikke inspisert annet enn visuelt på befarings.
Ikke tegn til funksjonssvikt.

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Alle vannledninger er i rør-i-rør, utenom 1 vannrør i kobber som går opp til WC i 2.etg. Fordelerskap på vaskerom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppgradert til rør-i-rør.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1

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
EL-anlegg fornyet i senere tid. Dokumentasjon fremlagt. Kontroll utført i 2022.	

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
2 varmepumper. Innedeler er montert i trapp 1.etg. og i stue 1.etg. Varmepumpe i stua er ny i år.	

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

6.22 Varmtvannsbereder

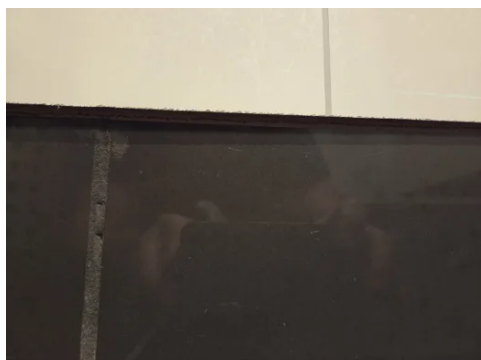
Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent.	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Ikke tegn til lekkasje. Ikke fast tilkobling, som er dagens krav. Bereder er over 20 år.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon. Elektriske avtrekk i vaskerom og på badene.	

Ikke tegn til funksjonssvikt ventilasjon.

6.24 Våtrom: Bad U-etg.



Bildet viser overgang sokkelfli mot baderomsplate.

Her skal det være enn bunnlister, og fuget, noe som ikke er utført.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliselagt gulv.
Baderomsplater på vegg.
Panel i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er renovert i 2008.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Baderomsplater er ikke montert iht. monteringsanvisning.
Det er ikke lagt bunnlister og fug i underkant av platene, som gjør at man ikke oppnår et tett sjikt.
Gulvet har ikke fall mot sluk.
Dokumentasjon på arbeider er ikke fremlagt.
Badet fremstår ellers generelt sett i god stand.

Anbefalte tiltak overflater

Det bør fuges/tettes i underkant av baderomsplatene dersom man skal utsette vegger for fukt, f.eks. ved å etablere dysjnise uten kabinett.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Støpejern

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
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-2
Arbeider ifm. membran kan ikke dokumenteres faglig utført.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt WC. Dysjkabinett. Badekar. Servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-3
Drensspalte under WC er ikke etablert. Annen godkjent løsning som f.eks. sealingbag er ikke dokumentert.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Etablere dreneringsspalte.	
Utbedringskostnader sanitærutstyr	Under 10 000

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt**TG-1**

Ikke hulltatt, da våtsoner var mot murvegg/yttervegg.
Målt etter fukt med fuktmåleren, ikke registrert avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.25 Våtrom: Bad 2.etg.**Overflate****Beskrivelse av overflate**

Fliselagt gulv.
MDF panelplater på vegg.
Panel i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Renovert bad i senere tid.

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?

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**

Motfall til dør på gulvet.
Ikke oppkant membran ved dør.
Eventuelt lekkasjevann kan dermed renne ut av rommet. Det er 2 etasjer under badet som kan skades av en lekkasje.

Anbefalte tiltak overflater

Det må etableres en oppkant membran ved dør, slik at eventuelt lekkasjevann ikke renner ut av rommet.

Utbedringskostnader overflater**10 000 - 50 000****Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk	Plast
Sluk under kabinett.	
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?	Ukjent
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Arbeider med membran kan ikke dokumenteres faglig utført.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegghengt WC. Dysjkabinett. Servant.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-3
Ikke drensspalte under WC, eller dokumentert annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Etablere drensspalte under WC.	
Utbedringskostnader sanitærutstyr	Under 10 000

Ventilasjon

Type ventilerings	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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant