

Sandvollen 12

4406 FLEKKEFJORD

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1959

BRA: 165 m²

BRA-i: 165 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

4

TG-2

12

TG-3

9

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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/29260>

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige 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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrassen er ikke ferdigstilt.
Rekkverk mangler, og terrasse-bord mangler.

Anbefalte tiltak

Ferdigstille rekkverk og terrassebord.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer til grovkjeller er utslitte, og må skiftes ut.
Skyvedør i stue er værslitt, og bør skiftes ut.

Balkongdør i 2.etg. må sikres, da det ikke er bygget balkong på utsiden og det er fare for å falle ned ved bruk av døra.

Balkongdør i 1.etg. må sikres, da terrassebord ikke er lagt på utsiden, og det er fare for å falle ned ved bruk av døra.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Yttervegger

Oppsummering

Kledning er i generelt god stand.
Noe værslitte på de mest utsatte steder.

Arbeider med utvendig kledning er ikke ferdigstilt, blant annet mangler hjørnebord, belistning hoveddør, vindskier på takoverbygg og inngangsparti, samt montering av kledning på noen mindre overflater.

Anbefalte tiltak

Ferdigstille arbeider med utvendige fasader.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp er ikke etablert.

Anbefalte tiltak

Montere takrenner og nedløp.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres noe ujevnheter i takoverflater, men ikke noe som trenger strakstiltak.
Takoverflate på takoverbygg er ikke ferdigstilt, og mangler tekking.

Anbefalte tiltak

Ferdigstille arbeider på uferdige takflater.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Snøfangere mangler.

Anbefalte tiltak

Etablere snøfangere.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp

Oppsummering

Rekkverk mangler i topp av trapp i 2. etg.

Håndløpere mangler på trappene.

Utvendig trapp mangler rekkverk.

Anbefalte tiltak

Etablere rekkverk og håndløpere der hvor dette mangler.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Elektrisk

Oppsummering

El-anlegg er kun synsmessig inspisert.

Undertegnede er ikke fagspesialist innenfor området.

Det mangler kursfortegnelse i sikringssskap.

Det er mye løse rør rundt om i og utenfor huset.

Det er ikke dokumentert faglig utførelse av arbeidene som er gjort.

Åpne veggbokser og ledninger.

Generelt er ikke el-anlegg ferdigstilt.

Anbefalte tiltak

Vurdering av fagpersonell bør utføres.

El-arbeider må ferdigstilles og godkjennes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran var ikke synlig ved dør, men er ifølge hjemmelshaver etablert.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det må kontrolleres videre at membran er på plass, og sluk må inspiseres når tilgang er etablert.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Riss og sprekker finnes.
Muren er fra byggeår, og slitasje og reparasjoner må påregnes.

Rom under terreng: Grovkjeller.

Oppsummering

Grovkjeller som ikke kan regnes som et rom for opphold.
Uferdige arbeider på tekniske anlegg, og diverse arbeider med gulv mm. må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er skjolder og misfarginger i undertak og på konstruksjon, noe som må kunne forventes boligens alder tatt i betraktning.
Ingen tegn til lekkasjer eller funksjonssvikt på befaringen.

Taktekking

Oppsummering

Skjolder og misfarging stedvis på takstein.
Mosegroing finnes.
Vedlikehold må påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Arbeider med laminatgulv er ikke ferdigstilt.
Skjevheter på gulv i 1. og 2. etasje finnes, noe som må kunne forventes med tanke på når boligen er bygd.
Himlinger i etasjeskillet er ikke ferdigstilt.

Anbefalte tiltak

Ferdigstille arbeider med gulv og himlinger som gjenstår.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

TG2 settes på bakgrunn av alder.
Rør i pipa mangler ifølge hjemmelshaver.
Pipe er kun inspisert fra bakkenivå.
Ildsted i stua med vedovn.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Nyere IKEA kjøkken.
Lekkasjesikring mangler.
Noe uferdige arbeider på kjøkken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Ferdigstille arbeider og etablere lekkasjesikring.

Avløpsrør

Oppsummering

Arbeider med avløpsrør er ikke ferdigstilt.
Lufting av avløp er ikke påvist.
Dokumentasjon på faglig utførelse er ikke fremlagt.

Vannledninger

Oppsummering

Stoppekran ikke påvist.
Ikke dokumentert faglig utførelse.
Uferdige arbeider vedr. vannrør.

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe er koblet til via skjøteledning.

Anbefalte tiltak

Etablere tilkobling for varmpumpe.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det er ikke fall på baderomsgulvet.

Oppsummering av sanitærutstyr

Ikke dokumentert faglig utførelse.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest/brukstillatelse foreligger ikke.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.3.2025

Rapportdato
31.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Lars Bernard Lilledrange**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygnings sakkyndig

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



Om bygnings sakkyndig:

Takstmann, byggmester og prosjektleder.

Egne premisser:

Det er ikke flyttet på inventar under befaringen.

Tak er kun inspisert fra bakkenivå.

Info om utførte tiltak som ikke er mulig å inspisere uten destruktive handlinger, er basert på info fra hjemmelshaver.

Det er utført mye arbeider av ufaglærte, og undertegnede har kun gjort synsmessige inspeksjoner på befaringsdagen.

Det kan allikevel finnes skjulte feil/mangler utover det som er nevnt i rapporten, da mye er kledd igjen og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Informasjon om boligen

Adresse: **Sandvollen 12, 4406 Flekkefjord**

Kommunenr: **4207** Gårdsnr: **71** Bruksnr: **196** Festenr:
Seksjonsnr: **Andelsnr:** Leilighetsnr:

Byggeår: **1959 - Ifølge info fra hjemmelshaver.**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig med 2 etasjer+ grovkjeller.

Frittstående garasje med manuell port.

Reisverk av tre, og takkonstruksjon av tre.

Grunnmur av betong, og støpt gulv i grovkjeller.

Taktekking av dobbelkrummet takstein.

Liggende royalimpregnert kledning på yttervegger.

Renovering av boligen pågår, og ferdigstillelse av arbeider både innvendig og utvendig gjenstår.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse
2018-2025	Rehabilitering av boligen utvendig og innvendig, inkludert tekniske anlegg som strøm og røranlegg. En del av arbeidene som er påbegynt, er ikke ferdigstilt. I grove trekk er det utført: -Vindtetting, utlekting og ny kledning på yttervegger. Yttervegger er også isolert på nytt. -Drenering er skiftet ut, og ny grunnmursplast er montert. -Skiftet vinduer og 2 balkongdører. 2-lags glass. -Bygget større terrasse (Ikke ferdigstilt) -Lagt laminatgulv i 1. og 2. etasje -Satt inn IKEA kjøkken -Renovering av vegg- og

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?

Nei

takoverflater innvendig i boligen -Lagt opp rør-i-rør vannledninger til kjøkken og bad. - Sikringsskap med automatsikringer, samt skiftet ut det elektriske anlegget. -Nye avløpsrør -Satt inn varmepumpe -Renovering av bad. Arbeidene som er utført på strøm og rør-anlegg er ikke godkjent, og det er ikke dokumentert bruk av faglært. Alt av tømmerarbeider er utført av hjemmelshaver selv, ikke faglært. Våtromsarbeider er ikke utført av faglært.

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 byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Bolig	165	165	0	0	60
Garasje	24	0	24	0	0
Totalt m²	189	165	24	0	60

Bygning: Bolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	54	54	0	0	0
1. etasje	60	60	0	0	60
2. etasje	51	51	0	0	0
Totalt m²	165	165	0	0	60

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	56	51	5
Totalt m²	56	51	5

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	54	0	54		Uinnredet grovkjeller.
1. etasje	60	60	0	Entré, gang, stue og kjøkken.	
2. etasje	51	51	0	Trapp, gang, bad og 3 soverom.	
Totalt m²	165	111	54		

Bygning: Garasje

Hovedareal

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

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Bakkeplan.	24	0	24	Garasje	
Totalt m²	24	0	24		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering

TG-1

Drenering er ikke tilgjengelig for synlig inspeksjon.
Drenering er ifølge hjemmelshaver skiftet ut.
Målinger og inspeksjoner i U-etg. i vegger under terreng viser ikke tegn til funksjonssvikt på drenering.

6.2 Grunnmur og fundament



Sprekk i mur.

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/underetasje

Grunnmur med grovkjeller i underetasjen.

Type byggegrunn

Byggegrunn av løsmasse

Byggegrunn er på sand.

Type grunnmur i kjeller

Betong med sparestein

Grunnmur ser ut til å være forskalt og støpt.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Riss og sprekker finnes.
Muren er fra byggeår, og slitasje og reparasjoner må påregnes.

6.3 Rom under terreng: Grovkjeller.



Type rom under terreng

Grovkjeller

Uinnredet grovkjeller.

Gulvet er delvis meislet opp og åpent, hvor nye avløpsrør er lagt.

Vaskemaskin og varmtvannsbereder er plassert i kjelleren.

Åpen fordeling av vannledninger er plassert i kjelleren.

Arbeider med EL-rør, vannledninger og avløp er ikke ferdigstilt.

Vinduene til kjelleren må skiftes.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Grovkjeller som ikke kan regnes som et rom for opphold.

Uferdige arbeider på tekniske anlegg, og diverse arbeider med gulv mm. må påregnes.



6.4 Balkong, terrasse, platting



Bildet viser manglende rekkverk.



Manglende terrassebord og rekkverk.

Type	Terrasse
Terrasse som ikke er ferdigstilt. Adkomst via skyvedør i stua.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Terrassen er ikke ferdigstilt. Rekkverk mangler, og terrasse-bord mangler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ferdigstille rekkverk og terrassebord.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.5 Vinduer og dører



Skyvedør til stua.

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør i 1. og 2. etasje er skiftet ut, og er av 2-lags glass. Skyvedør i stue, hoveddør og vinduer til grovkjeller er ikke skiftet ut.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
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



26. mars 2025

Et av vinduene til grovkjeller.

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Vinduer til grovkjeller er utslitte, og må skiftes ut.
Skyvedør i stue er værslitt, og bør skiftes ut.

Balkongdør i 2.etg. må sikres, da det ikke er bygget balkong på utsiden og det er fare for å falle ned ved bruk av døra.
Balkongdør i 1.etg. må sikres, da terrassebord ikke er lagt på utsiden, og det er fare for å falle ned ved bruk av døra.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.6 Yttervegger



26. mars 2025

Bildet viser blant annet manglende kledning, vindskier og belistning hoveddør.

Type fasade

Liggende kledning, Murpuss

Liggende royalimpregnert kledning.
Murpuss på grunnmur.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ny kledning.

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-3

Kledning er i generelt god stand.
Noe værslitte på de mest utsatte steder.
Arbeider med utvendig kledning er ikke ferdigstilt, blant annet mangler hjørnebord, belistning hoveddør, vindskier på takoverbygg og inngangsparti, samt montering av kledning på noen mindre overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ferdigstille arbeider med utvendige fasader.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Kaldtloft

Eldre kaldtloft, takkonstruksjon av tresperr, trebjelker i etasjeskillet.
Ikke innredet.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det er skjolder og misfarginger i undertak og på konstruksjon, noe som må kunne forventes boligens alder tatt i betraktning.
Ingen tegn til lekkasjer eller funksjonssvikt på befaringen.

6.8 Renner og nedløp



Manglende takrenner og nedløp på boligen.



Manglende takrenner og nedløp på garasjen.

Type	Annet
Takrenner og nedløp er ikke etablert.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-3

Takrenner og nedløp er ikke etablert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere takrenner og nedløp.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.9 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Saltak
Saltak med ark på hver langside av boligen.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja

Manglende takstein mm.

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-3

Det registreres noe ujevnheter i takoverflater, men ikke noe som trenger strakstiltak. Takoverflate på takoverbygg er ikke ferdigstilt, og mangler tekking.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ferdigstille arbeider på uferdige takflater.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.10 Taktekking



Bilde av tilstand takstein.

Type tekking

Takstein

Dobbelkrummet takstein.

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Skiftet stein på tidlig 2000-tallet ifølge hjemmelshaver.

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?

Ikke kontrollert

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av taktekking

TG-2

Skjolder og misfarging stedvis på takstein.
Mosegroing finnes.
Vedlikehold må påregnes.

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

Snøfangere mangler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere snøfangere.

Utbedringskostnader**Under 10 000****6.12 Etasjeskille og gulv på grunn**

26. mars 2025

Uferdige arbeider på laminatgulv.



26. mars 2025

Oppskåret betonggulv i grovkjeller.

Type Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Trebjelkelag som etasjeskillere, og støpt gulv på grunn i grovkjeller.
Det er lagt laminatgulv i 1. og 2. etasje på tørre rom.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Arbeider med laminatgulv er ikke ferdigstilt.
Skjevheter på gulv i 1. og 2. etasje finnes, noe som må kunne forventes med tanke på når boligen er bygd.
Himlinger i etasjeskillet er ikke ferdigstilt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ferdigstille arbeider med gulv og himlinger som gjenstår.



6.13 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

TG2 settes på bakgrunn av alder.
Rør i pipa mangler ifølge hjemmelshaver.
Pipe er kun inspisert fra bakkenivå.
Ildsted i stua med vedovn.

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

Nyere IKEA kjøkken.
Lekkasjesikring mangler.
Noe uferdige arbeider på kjøkken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Ferdigstille arbeider og etablere lekkasjesikring.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Ferdigattest/brukstillatelse foreligger ikke.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp



Rekkverk mangler.



26. mars 2025

Beskrivelse

Tett trapp i tre.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-3

Rekkverk mangler i topp av trapp i 2. etg.
Håndløpere mangler på trappene.
Utvendig trapp mangler rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere rekkverk og håndløpere der hvor dette mangler.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

Håndløper mangler.



Rekkverk mangler.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Nyere avløpsrør er lagt.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Ukjent
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Arbeider med avløpsrør er ikke ferdigstilt. Lufting av avløp er ikke påvist. Dokumentasjon på faglig utførelse er ikke fremlagt.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Rør i rør vannledninger. Åpen fordeling i grovkjeller. Uferdige arbeider og mye løse rør.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	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?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Stoppekran ikke påvist. Ikke dokumentert faglig utførelse. Uferdige arbeider vedr. vannrør.</p>	

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
<p>Renovering av el-anlegget. Ledninger og sikringsskap er skiftet ut.</p>	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
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-3
<p>El-anlegg er kun synsmessig inspisert. Undertegnede er ikke fagspesialist innenfor området.</p> <p>Det mangler kursfortegnelse i sikringsskap. Det er mye løse rør rundt om i og utenfor huset. Det er ikke dokumentert faglig utførelse av arbeidene som er gjort. Åpne veggbokser og ledninger. Generelt er ikke el-anlegg ferdigstilt.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vurdering av fagpersonell bør utføres.
El-arbeider må ferdigstilles og godkjennes.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.20 Varmesentral

Type anlegg Varmepumpe

Varmepumpe i grovkjeller og i stue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Montert varmpumper.

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Ukjent

Oppsummering av varmesentral**TG-2**

Varmepumpe er koblet til via skjøteledning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere tilkobling for varmpumpe.

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Grovkjeller.

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?	Ukjent
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.23 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliselagt gulv. Baderomsplater på vegg. Servantmøbel, skap, gulvstående WC og dysjkabinett.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Renovert badrom.	
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-2
Det er ikke fall på baderomsgulvet.	

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-3
Membran var ikke synlig ved dør, men er ifølge hjemmelshaver etablert.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det må kontrolleres videre at membran er på plass, og sluk må inspiseres når tilgang er etablert.	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Ikke dokumentert faglig utførelse.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Elektrisk vifte i vegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Ingen fukt ved målinger.	

Dokumentasjon

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

6.24 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant