

Litledalen 17

4404 FLEKKEFJORD

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1984

BRA: 222 m²

BRA-i: 222 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

12

TG-2

17

TG-3

7

TG-IU

1

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/revirenten 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/34193>

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

Rekkverk på støttemur mangler.

Anbefalte tiltak

Montere rekkverk.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrassen på baksiden av garasjen er råteskadet, og veldig skjev. Tyder på at fundamentering er mangelfull.

Glassrekkverk på terrasse er skjevt og noe løst.

Vedlikehold må påregnes på terrassene rundt om.

Anbefalte tiltak

Terrassen bak garasjen må rives.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Overflater er ikke ferdigstilt, etasjen er under renovering.

Anbefalte tiltak

Ferdigstille etasjen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Taktekking

Oppsummering

Det er mye mose på taksteinen.

Taksteinen er passert sin levetid.

Anbefalte tiltak

Takstein bør skiftes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp: Innvendig trapp

Oppsummering

Rekkverk mangler i stua.

Håndløper på vegg mangler.

Anbefalte tiltak

Etablere rekkverk i stua.
Montere håndløper.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp: Utvendig trapp.

Oppsummering

Rekkverk mangler.
Noe grønske/svertesopp, kan vaskes bort.

Anbefalte tiltak

Etablere rekkverk, og utføre vedlikehold.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Øvrig: Garasje

Oppsummering

Portene er ikke funksjonstestet.
Sutaket har en skade, her mangler undertak.
En del fukt på innsiden av kledningen rundt om.

Anbefalte tiltak

Sutak må repareres.
Årsak til fuktig kledning må undersøkes nærmere. Om kledningen står fuktig over tid kan dette føre til råteskader.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Ikke tegn til funksjonssvikt på befaring.
Bortledning fra grunnmur fra nedløp ved påbygg er mangelfull.

Anbefalte tiltak

Etablere bortledning av vann fra grunnmur ved nedløpet.

Rom under terreng

Oppsummering

Det anbefales på generelt grunnlag å montere flere ventiler i oppholdsrom.
Ventiler var stedvis tettet igjen på befaring, disse må ordnes.
Det er foretatt hulltaking i utforet konstruksjon, ingen fukt påvist.

Anbefalte tiltak

Se ovennevnte.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduene ifra byggeår er værslitte, og må påregnes å skiftes ut i nærmeste fremtid.
Balkongdøren er skadet.
Øvrige ytterdører må påregnes å skiftes ut i nærmeste fremtid.

Yttervegger

Oppsummering

I hovedsak er kledning i OK stand, alder tatt i betraktning.
Kledning har mindre råteskader/soppskader stedvis, værst på vindski og hjørnebord.
Kledningen er i hovedsak fra byggeår, og har passert over halvparten av forventet levetid.
Ikke gjort avvik på musetettingen ved stikkprøver.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold blir viktig på kledningen.
De steder det finnes råteskader, må kledning skiftes.

Renner og nedløp

Oppsummering

TG settes på grunn av delens alder.
Rengjøring og vedlikehold må påregnes.

Utstyr på tak

Oppsummering

Snøfangere mangler.

Anbefalte tiltak

Etablere snøfangere.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Noe knirk i laminat/parkett rundt om.
En del slitasje på gulvoverflater på noen av rommene.

Toalettrom

Oppsummering

Avtrekk er ikke funksjonelt.
Overflater og utstyr er ifra byggeår.

Anbefalte tiltak

Utbedre ventilasjonen i rommet.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er ifra byggeår.
Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringen.
Vedlikehold/oppgraderinger må påregnes.

Vannledninger

Oppsummering

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.
Ingen tegn til lekkasjer på befaringen.

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe er av eldre type.
Vedlikehold/oppgradering må påregnes, men varmesentralen virket fint på befaringen.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er over 20 år gammel.
Tilkobling er ikke iht. dagens krav, ikke fast tilkobling.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av bereder må påregnes.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Fall til sluk er ikke tilstrekkelig iht. dagens krav.
Det er ikke oppkant på membran ved dør til gang, lekkasjevann kan renne ut av rommet.
Høydeforskjell topp membran/topp sluk er ikke tilstrekkelig.

Anbefalte tiltak overflater

Fall til sluk må utbedres for at badet skal tilfredsstillе dagens krav.
Det må tas en vurdering på om dette er hensiktsmessig allikevel, badet kan fortsatt fungere fint som det er idag.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk under dysjkabinett kunne ikke inspiseres.
Sluk midt på gulvet er OK.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har ikke løsning for tilluft.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Etablere ventil eller spalte under dør for tilluft.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Overflater er ifra byggeår.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Bruk av membran er ikke påvist.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Membran må etableres for at badet skal tilfredsstillе dagens krav.
Det må tas en vurdering på om dette er hensiktsmessig i dette tilfellet, rommet kan fungere fint som det er.

Bygningsdeler med TG-IU

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.8.2025

Rapportdato
12.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: Laila Enoksen
Navn: Svein Adrian Westbye Fedog

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Bjørnar Ulvang
Firma: BYGG-KONTROLL SØRVEST AS
Adresse: Sætraveien 106, 4462
HOVSHERAD

Telefon: 45268518
Epost: byggkontrollsv@outlook.com



Om bygningssakkyndig:

Takstmann, byggmester og prosjektleder.

Egne premisser:

Det er ikke flyttet på inventar under befaringen.

Informasjon om boligen

Adresse: Litledalen 17, 4404 Flekkefjord

Kommunenr: 4207 Gårdsnr: 68 Bruksnr: 171 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1984

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Generelt:

Enebolig på 3. etasjer + frittliggende dobbel garasje.
Opparbeidede uteområder, og belegningsstein i gårdsrommet.
Stor terrasse-platting på baksiden, og en terrasse på fremsiden.
Løftet er under renovering.

Byggemåte:

Boligen er oppført med grunnmur av leca, støpt gulv på grunn, bindingsverk og sperretak.
Etasjeskiller er av tre-bjelkelag.
Vinduer varierer med 2- og 3 lags glass.
Liggende vestlands-kledning på ytterveggene.
Dobbelkrummet takstein.
Boligen er bygget på i 2 omganger.
Fasade er hovedsakelig ifra byggeår.

Innvendig:

Det er gjort renovering i enkelte rom, og boligen er bygget på. Dette gjør at det er mange ulike overflater rundt om i boligen.
Beskriver under hva som er i hovedsak av overflater:
Gulv: Parkett, laminat, flis og teppe.
Vegger: Panel, sponplater, panel-plater.
Himling: Panel og tak-ess plater.
Bod i U-etg. er ikke innredet.

Normal slitasje på innvendige overflater som riss, skjolder, og skraper finnes.

Teknisk:

- Varmtvannsbereider, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på vaskerom.
- Bad med WC,dysj og servant i U-etg.
- Kjøkken er i god stand alder tatt i betraktning.
- WC-rom i U.etg.
- Naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk.
- Vedovn i U-etg. og i 1.etg.
- Vannledinger er av kobber.
- Avløpsrør i plast.
- Sikringsskap med automatsikringer, skjul EL-anlegg.

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	222	222	0	0	103
Garasje	47	0	47	0	0
Totalt m²	269	222	47	0	103

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	87	87	0	0	0
1. etasje	120	120	0	0	103
Loft	15	15	0	0	0
Totalt m²	222	222	0	0	103

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	43	15	28
Totalt m²	43	15	28

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	87	74	13	Entré, gang, 2 soverom, bad, vaskerom, WC-rom og omkleddningsrom.	Bod.
1. etasje	120	120	0	Stue, kjøkken, spisestue og TV-stue.	
Loft	15	15	0	2 soverom og trapp.	
Totalt m²	222	209	13		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	47	0	47	0	0
Totalt m²	47	0	47	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	47	0	47	0	Garasje
Totalt m²	47	0	47		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Nedløpet er avsluttet over bakken, vann renner ned mot grunnmur.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Nedgravd drens er ikke synlig.

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? Nei

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? Nei

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

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

Oppsummering av drenering **TG-2**

Drenering har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
Ikke tegn til funksjonssvikt på befaring.
Bortledning fra grunnmur fra nedløp ved påbygg er mangelfull.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere bortledning av vann fra grunnmur ved nedløpet.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur Gulv på grunn, Grunnmur m/underetasje

Støpt grunnmur av lecablokker.
Støpt gulv på grunn.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Lettklinker (lecastein eller lign)

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av kryp kjeller

TG-IU

Ingen adkomst til kryp kjeller.

6.4 Støttemur



Det er den lødde muren som mangler rekkverk.

Beskrivelse

Lødd steinmur i hagen.

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

Rekkverk på støttemur mangler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere rekkverk.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng

Innredet

Underetasjen er delvis inntilfylt.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Diverse renovering av overflater.

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

Det anbefales på generelt grunnlag å montere flere ventiler i oppholdsrom. Ventiler var stedvis tettet igjen på befaring, disse må ordnes. Det er foretatt hulltaking i utforet konstruksjon, ingen fukt påvist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Se ovennevnte.

6.6 Balkong, terrasse, platting



Skjev og råteskadet terrasse.

Type	Terrasse, Platting
Terrasseplattinger på baksiden av huset og på baksiden av garasjen. Terrasse på fremsiden av huset.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bygget terrasser, ukjent når disse ble oppført.	
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?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-3	
Terrassen på baksiden av garasjen er råteskadet, og veldig skjev. Tyder på at fundamentering er mangelfull. Glassrekkverk på terrasse er skjevt og noe løst. Vedlikehold må påregnes på terrassene rundt om.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrassen bak garasjen må rives.	
Utbedringskostnader	
Under 10 000	

6.7 Vinduer og dører



Værslitte karmen



Slitt og skadet balkongdør

Beskrivelse

2- og 3-lags glass i vinduer.
Noen vinduer er skiftet ut/satt inn i senere tid ifm. påbygget.
En del av vinduene er ifra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

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

Vinduene ifra byggeår er værslitte, og må påregnes å skiftes ut i nærmeste fremtid.
Balkongdøren er skadet.
Øvrige ytterdører må påregnes å skiftes ut i nærmeste fremtid.

6.8 Yttervegger



Råteskadet vindski.



Slitasje stedvis på utvendig kledning.

Type fasade	Liggende kledning
Liggende vestlands-kledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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
I hovedsak er kledning i OK stand, alder tatt i betraktning. Kledning har mindre råteskader/soppskader stedvis, værst på vindski og hjørnebord. Kledningen er i hovedsak fra byggeår, og har passert over halvparten av forventet levetid. Ikke gjort avvik på musetettingen ved stikkprøver.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold blir viktig på kledningen. De steder det finnes råteskader, må kledning skiftes.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Innredet loft. Loftet er under renovering.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-3
Overflater er ikke ferdigstilt, etasjen er under renovering.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ferdigstille etasjen.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.10 Renner og nedløp

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

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

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

Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
---	-------------

TG settes på grunn av delens alder.
Rengjøring og vedlikehold må påregnes.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
-----------------	--------

Saltak, sperrekonstruksjon.

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

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

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

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
--	-------------

6.12 Takteking



Type teking	Takstein
-------------	----------

Dobbelkrummet takstein.

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

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

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
--	----

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
---	-----



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

Ja

Oppsummering av taktekking

TG-3

Det er mye mose på taksteinen.
Taksteinen er passert sin levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Takstein bør skiftes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.13 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-2

Snøfangere mangler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere snøfangere.

6.14 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

Noe knirk i laminat/parkett rundt om.
En del slitasje på gulvoverflater på noen av rommene.

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Leca pipe.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn i U-etg. og i 1.etg.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

6.16 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
Kjøkkenet holder en god standard, og er funnet i god stand. Normal slitasje.	

Avtrekk

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

6.17 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

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Avtrekk er ikke funksjonelt. Overflater og utstyr er ifra byggeår.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedre ventilasjonen i rommet.	

6.19 Trapp: Innvendig trapp



Håndløper mangler.

Beskrivelse

Åpen trapp i tre.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-3

Rekkverk mangler i stua.
Håndløper på vegg mangler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere rekkverk i stua.
Montere håndløper.

Utbedringskostnader

Under 10 000



Rekkverk mangler.

6.20 Trapp: Utvendig trapp.



Utvendig trapp mangler rekkverk.

Beskrivelse

Utvendig trapp opp til terrassen på fremsiden av huset.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-3

Rekkverk mangler.
Noe grønske/svertesopp, kan vaskes bort.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere rekkverk, og utføre vedlikehold.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Avløpsrør er ifra byggeår. Det er ikke registrert tegn til funksjonssvikt på befaringen. Vedlikehold/oppgraderinger må påregnes.	

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Kobberør.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Oppgraderinger og utskiftninger må påregnes. Ingen tegn til lekkasjer på befaringen.	

6.23 Elektrisk

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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Ingen tegn til feil på det elektriske anlegget på befaringen.
Det er ikke foretatt målinger/inspeksjoner annet enn visuelt.

6.24 Varmesentral



Type anlegg

Varmepumpe

Varmepumpe er montert i trappeoppgangen.
Utedelen er plassert bak påbygget.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Ukjent

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Varmepumpe er av eldre type.
Vedlikehold/oppgradering må påregnes, men varmesentralen virket fint på befaringen.

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1983

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
Bereder er over 20 år gammel. Tilkobling er ikke iht. dagens krav, ikke fast tilkobling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av bereder må påregnes.	

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon i boligen. Elektriske avtrekk på våtrom og kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.27 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliselagt 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?	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
-----------------------------------	-------------

Fall til sluk er ikke tilstrekkelig iht. dagens krav.
 Det er ikke oppkant på membran ved dør til gang, lekkasjevann kan renne ut av rommet.
 Høydeforskjell topp membran/topp sluk er ikke tilstrekkelig.

Anbefalte tiltak overflater

Fall til sluk må utbedres for at badet skal tilfredsstillе dagens krav.
 Det må tas en vurdering på om dette er hensiktsmessig allikevel, badet kan fortsatt fungere fint som det er idag.

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-2
--	-------------

Sluk under dysjkabinett kunne ikke inspiseres.
 Sluk midt på gulvet er OK.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Gulvstående WC.
Dysjkabinett.
Servant med møbel.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
--	-----

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
--------------------------------------	-------------

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Sensorstyrt vifte.	

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
-----------------------------------	----

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
------------------------------------	-------------

Rommet har ikke løsning for tilluft.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Etablere ventil eller spalte under dør for tilluft.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.28 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv.
Sponplater og tapet på vegg.
Panel i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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?

Ja

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

Overflater er ifra byggeår.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger 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
Bruk av membran er ikke påvist.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Membran må etableres for at badet skal tilfredsstillе dagens krav. Det må tas en vurdering på om dette er hensiktsmessig i dette tilfellet, rommet kan fungere fint som det er.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utslagsvask, VVB og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
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-1

Dokumentasjon

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

6.29 Øvrig: Garasje



Fuktskjolder kan sees på innsiden av kledningen her.



Skade/mangel på undertaket.

Beskrivelse

Eldre dobbel garasje.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Portene er ikke funksjonstestet.
Sutaket har en skade, her mangler undertak.
En del fukt på innsiden av kledningen rundt om.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Sutak må repareres.
Årsak til fuktig kledning må undersøkes nærmere. Om kledningen står fuktig over tid kan dette føre til råteskader.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant