

Fageråsen 228

2420 TRYSIL

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1976

BRA: 55 m²

BRA-i: 55 m²



Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

1

TG-2

12

TG-3

3

TG-IU

5

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/28456>

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet på 25 mm bod og gang

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales utført.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Vannledninger

Oppsummering

Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et betydelig trykkfall.

Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist.

Anbefalte tiltak

Pga. redusert vanntrykk må røranlegget og vanninntaket til bygningen sjekkes av rørlegger.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det måles 6,2 cm fra topp flis ved dør og topp sluk

Gulvet er flatt, med stedvis motfall, dusjnise har fall mot sluk.

Dør er plassert i våtsone.

Karmlist og foringer på dør er ikke fuktbestandig.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Badet fungerer med dagens tilstand, men ved en evt vannlekkasje kan det oppstå vannansamlinger på gulvet.

Anbefalte tiltak overflater

Karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling. Karmlister og foringer blir beskyttet mot direkte vannsprut av dusjvegger.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Markterrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Skade i terrassebord.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Vinduer og dører

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder på vinduer er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Karmer er værslitte.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Det registres duk i mellom glass i varevinduene.

Ytterdør tar i karm/terskel og tetter ikke mot karm.

Flere vindu lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

På grunn av alder står vinduene klare for utskifting

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres sprekker i fasadene

Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Kledningen er stedvis værslitt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres svertesopp /muggsopp i undertak

Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.

Gjennomføringer i tak er ikke kontrollert på grunn av adkomst.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

Det registreres sprekker og skader i takrenner.

Anbefalte tiltak

Utbedring av skader må påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.

Det er ikke montert feieluke.

Anbefalte tiltak

Det bør monteres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Klaffventiler på kjøkken/ stue og bod anbefales etablert.

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk på bad.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Slukristen er ikke senterert over sluket.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Materialene blir beskyttet av direkte vannsprut med dusjvegger.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering

Oppsummering

Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Anbefaler kontroll av terrengforhold når forholdene tilsier det.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

På grunn av at panel går ned til terreng og snø, er det ikke mulig å kontrollere ringmur skikkelig.

Anbefalte tiltak

Kontroll av ringmur når forholdene tilsier det

Takkonstruksjon

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

Taktekking

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Utstyr på tak

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak, anbefales når forholdene gjør det mulig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.3.2025

Rapportdato
25.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Møllergaten 32 Eiendom AS

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Roar Bjølseth Telefon: 41610876
Firma: Bjølseth Takst Epost: Bjolsethtakst@gmail.com
Adresse: Møllervegen 8 , 2409 Elverum

Om bygnings sakkyndig:

21 års erfaring i bygge bransjen, med bygging, rehabilitering og vedlikehold av boliger.
Tømrermester og fagskole ingeniør

Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Informasjon om boligen

Adresse: Fageråsen 228, 2420 Trysil

Kommunenr:	3421	Gårdsnr:	33	Bruksnr:	419	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1976					
Boligtype:	Fritidsbolig					

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE:

Åpen fundamentering og grunnmur
Bjelkelag
Bindingsverk med stående og liggende kledning
Saltakskonstruksjon tekket med shingel.
Varevinduer fra byggeår
Takrenner og nedløp av plast og metall

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. Bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Innvendige overflater:

Gulv av laminat
Vegger med malt panel
Himling av malt panel

Kjøkken:

IKEA innredning med profilerte fronter
Laminert benkeplate med nedfelt stålalum og koketopp.
Ettgreps blande batteri
Panel i benkerygg
Integrerte hvitevarer som stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin, kjølfrys

Bad:

Gulv med fliser
Vegger med fliser og panel
Panel i tak

TOMT:

Selveiertomt på ca 1334 m². Informasjon hentet fra Ambita
Adkomst via privat vei.
Eiendommen har privat vann via hyttefelt og offentlig avløpsledning
Parkering på egen tomt

OPPVARMING:

Panelovner og ved
Varmekabler i bad

VENTILASJON:

Ventiler i vegger

RADON:

Det er ikke foretatt radonmåling, bygget er heller ikke dokumentert oppført med radonsikring

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLERE:

Røykvarsler er montert i tak gang
Brannslukker i gang

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Rehabiliter bad	Nei
2025	Nye gulv	Nei
2025	Overflatebehandling av vegger og tak.	Nei
2022	Nytt tak og pipebeslag	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://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.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	55	55	0	0	26
Totalt m²	55	55	0	0	26

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	55	55	0	Vf, bod, sov1, sov2, bad, stue og kjøkken	
Totalt m²	55	55	0		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av drenering	TG-IU
Tomten er snødekt og terrengforhold er derfor ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler kontroll av terrengforhold når forholdene tilsier det.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering), Ringmur
Grunnmur og åpen fundamentering	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-IU
På grunn av at panel går ned til terreng og snø, er det ikke mulig å kontrollere ringmur skikkelig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll av ringmur når forholdene tilsier det	

6.3 Balkong, terrasse, platting



Terrasse.

Type	Terrasse
Terrasse på bakkeplan Deler av terrasse er snødekket på befaringsdagen	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei



Terrasse.



Fundament til terrasse.



Skade i terrassebord.

Er balkong / terrassen tekket?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Markterrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Skade i terrassebord.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

6.4 Vinduer og dører



Vindu.



Ytyterdør.



Dugg mellom vinduer.

Beskrivelse

Varevinduer fra byggeår.
Ytterdør i tre

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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?

Ja

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Med tanke på oppnådd alder på vinduer er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Karmen er værslitte.

Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Det registres duk i mellom glass i varevinduene.

Ytterdør tar i karm/terskel og tetter ikke mot karm.

Flere vindu lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

På grunn av alder står vinduene klare for utskifting

6.5 Yttervegger



Kledning.



Værslitt kledning.



Kledning mot bakken.



Kledning mot bakken.

Type fasade Liggende kledning, Stående kledning

Stående og liggende trepanel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Jevnelig vedlikeholdt.

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? Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det registreres sprekker i fasadene

Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Kledningen er stedvis værslitt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.



Manglende musetetting

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Sverte/muggsopp.



Sverte/muggsopp.

Type loft	Kaldtloft
Kaldtloft med luke over inngangsdør og i gavl.	
Det er ikke gangbart gulv på loftet, inspeksjonen begrenser seg til fra luke.	
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?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det registreres svertesopp /muggsopp i undertak

Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.

Gjennomføringer i tak er ikke kontrollert på grunn av adkomst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres.



Sverte/muggsopp.



Sverte/muggsopp.

6.7 Renner og nedløp



Skade i takrenneskjøt.



Skade i takrenneskjøt.

Type	Plast, Metall
Takrenner og nedløp av plast og metall	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nye renner og nedløp av metall på baksiden Renner og nedløp av plast på fremsiden.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.	
Det registreres sprekker og skader i takrenner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av skader må påregnes.	



Nedbøy i takrenne.

6.8 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-IU

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.9 Taktekking

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av taktekking

TG-IU

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.10 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av utstyr på tak

TG-IU

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak, anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn



Type Trebjelkelag

Trebjelkelag

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet på 25 mm bod og gang

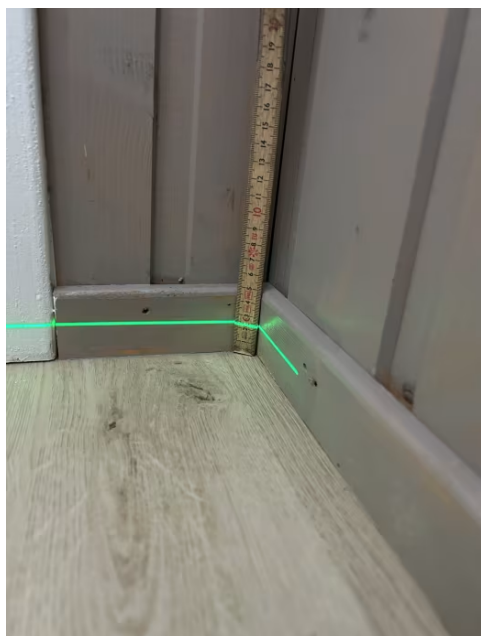
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser anbefales utført.

Utbedringskostnader

Under 10 000



6.12 Ildsted/Skorstein



Pipe og ildsted.

Type pipe	Tegl
Teglsteinspipe.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peisinnatts	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under ildstedet.

Det er ikke montert feieluke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør monteres ildfast plate under ildsted. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.

6.13 Kjøkken



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-0

Nytt kjøkken montert i 2025

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Mekanisk avtrekk med utløp på yttervegg

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-0



Kjøkken.



Avtreksvifte over stelovn.

6.14 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? Ikke kontrollert

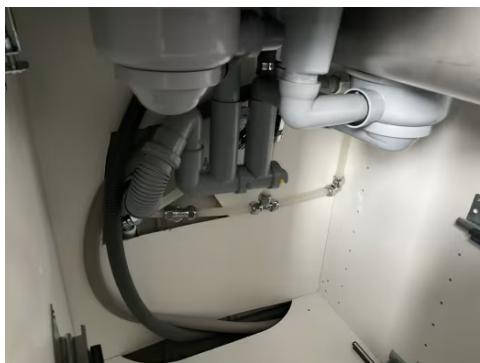
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

6.15 Avløpsrør



Avløp kjøkken.



Avløp bad.

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør er skjult i vegg mellom bad og kjøkken, Inspeksjonen begrenser seg til synlige avløp	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

6.16 Vannledninger



Fordelerskap til vann.



Manglende avrenning fra fordelerskap.

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Plastrør på kjøkken, Vannrør er skjult i vegg mellom bad og kjøkken. Inspeksjonen begrenser seg til dette. Rør i rør i fordelerskap	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
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?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-3

Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et betydelig trykkfall.

Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga. redusert vanntrykk må røranlegget og vanninntaket til bygningen sjekkes av rørlegger.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.17 Elektrisk



Sikringskap.

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

Nei

Type sikringer

Skrusikringer

Sikringskap plassert i bod

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det elektrisk anlegget på bad og kjøkken er byttet i forbindelse med oppgradering.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.18 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder.



Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2024

Størrelse

120

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-0

6.19 Ventilasjon



Ventiler i vegg.



Ventiler i vegg.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Ventiler i vegg på soverom og bad.
Mekanisk avtrekk på kjøkkenventilator

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Klaffventiler på kjøkken/ stue og bod anbefales etablert.

Anbefaler å montere mekanisk avtrekk på bad.

6.20 Våtrom



Sluk.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv.
Fliser og panel på vegger
Panel i himling

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert i 2025

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)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

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?

Ja



Manglende tetting rundt rør.



Manglende drengåpning for lekkasjevann fra wc.



Ventil i vegg.

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-3

Det måles 6,2 cm fra topp flis ved dør og topp sluk

Gulvet er flatt, med stedvis motfall, dusjnisje har fall mot sluk.

Dør er plassert i våtsone.

Karmlist og foringer på dør er ikke fuktbestandig.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Badet fungerer med dagens tilstand, men ved en evt vannlekkasje kan det oppstå vannansamlinger på gulvet.

Anbefalte tiltak overflater

Karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling. Karmlister og foringer blir beskyttet mot direkte vannsprut av dusjvegger.

Utbedringskostnader overflater

Under 10 000

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 rørføringer eller andre overganger?

Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Slukristen er ikke senterert over sluket.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Materialene blir beskyttet av direkte vannsprut med dusjvegger.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Sanitærutstyr



Bad.



Bad.

Beskrivelse

Innredning med heldekkende servant. Skuffer i innredning
Speilskap over innredning
Vegghengt wc
Fastnett og glassdør
Vegghengt dusjgarnityr.
Opplegg for vaskemaskin

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Ventil på yttervegg

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

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



Bad.



Hulltaking i tilstøtende rom.

6.21 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant