

Nedre Skurubergsveg 201 2412 SØRSKOGBYGDA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1973

BRA: 44 m²

BRA-i: 44 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

12

TG-3

2

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggssbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/30817>

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres skjevhet i stue/kjøkken hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 19 mm

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i gangen over 20mm.

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

Det registreres stedvis knirk.

Svikt i gulv mellom stue og kjøkken.

Ved belastning registreres sterk rystelser i bjelkelaget.

Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Det registreres knirk i gulv enkelte steder, ses i sammenheng med skjevheter i gulv.

Himlingen har fuktskader. Det opplyses av eier at denne skaden har vært der fra før deres eie og kommer fra før taket ble skiftet.

Innvendige dører står ikke rolig og tar i karm. disse har behov for justering.

TG3 på grunn av himling.

Anbefalte tiltak

Fuktskadet himling bør byttes ut.

Dører bør justeres.

For å ta bort knirk i gulv, må gulvet rettes av.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terrengforholdet fører til at overflatevann ledes under boligen

Tiltak: Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft.

Taknedløp er påsatt rør, men har sprukket og er ødelagt, så vann fra tak, renner under boligen.

Taknedløp er avsluttet over terreng.

Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer på vinduer fra byggeår er værslitte.

Panel går helt ned til vannbrett, noe som kan føre til fuktoppsug i panel.

Enkelte vindu og dør tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Vinduer og dører fra byggeår bør skiftes, med tanke på alder og tetting

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres sprekker i fasadene

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Deler av kledningen er luftet med musebånd

Utslag av kvae enkelte steder i kledning.

Det er ingen avstand mellom panel og terreng på deler av boligen. .

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det må gjøres tiltak for bedre avstand mellom panel og terreng.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres svertesopp i undertak.

Det er kun etablert lufting på en vegg . Ingen lufting i raft

Ikke mulig å kontrollere gjennomføringer i tak, når det ikke er etablert gangbart gulv på kaldtloft

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Anbefalte tiltak

Utbedring av skader må påregnes.

Takkonstruksjon

Oppsummering

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak

Kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran fungerte ikke som tiltenkt. Klarer ikke å stenge den

Anbefalte tiltak

Stoppekranen bør undersøkes

Elektrisk

Oppsummering

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Avløp fra sikkerhetsventil må etableres.

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.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

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.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Minste takhøyde måles til 218,5
Varierende takhøyder ca 220

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.5.2025

Rapportdato
15.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Roger Martin Karlsson
Navn: Trine Tveit Karlsson

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

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.

Informasjon om boligen

Adresse: Nedre Skurubergsveg 201, 2412 Sørskogbygda
Kommunenr: 3420 Gårdsnr: 169 Bruksnr: 28 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1973
Boligtype: Fritidsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE:

Fritidsbolig på 1. plan.
Åpen fundamentering med pilarer.
Bjelkelag av tre. Bindingsverk med stående panel.
Saltakskonstruksjon tekket med stålplater

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.

Boligen er innredet på befaringsdagen.

Innvendige overflater:

Bestående av laminat og noe belegg på gulv

Panel på vegger

Plater i tak

Kjøkken:

Innredning med glatte og profilerte fronter

Benkeplate i stål med kum og benkeplate som er flislagt

Ettgreps blandebatteri

Panel i benkerygg.

Vann og avløp

Det er etablert rom med vask og varmtvannsbereder

Rommet er ikke vurdert som våtrom, når det ikke er bygget som det. Hvis dette skal vurderes som våtrom gis dette TG 3 og krever totalrehabilitering.

Dusjmuligheter er etablert i utvendig bod

Det er innlagt vann. Avløp til terreng.

TOMT:

Tomt på ca 699 m². Informasjon hentet fra Seeiendom.no

Adkomst via kommunal vei.

Eiendommen har privat vann og avløp til terreng

Parkering på egen tomt

OPPVARMING:

Panelovner, vedfyring og parafin

VENTILASJON:

Ventiler i vegger

RADON:

Det er ikke foretatt radonmåling, boligen er heller ikke dokumentert oppført med radonsperre mot grunn.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLERE:

Røykvarsler og brannslukker er etablert

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.

ØVRIGE BYGG:

Frittstående bod.

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 byggteknisk 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 arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. 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)
Hovedbygg	44	44	0	0	36
Frittstående bod	11	0	11	0	0
Totalt m²	55	44	11	0	36

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	44	44	0	0	36
Totalt m²	44	44	0	0	36

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	45	44	1
Totalt m²	45	44	1

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	44	44	0	Gang, kjøkken, stue, sov1, sov2 og bod/teknisk	
Totalt m²	44	44	0		

Bygning: Frittstående bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	11	0	11	0	0
Totalt m²	11	0	11	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	11	0	11		Boder
Totalt m²	11	0	11		

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



Ødelagt rør fra nedløp.



Fall inn bot bolig.



Avsluttet over terreng.

Type grunnmur?

Åpen fundamentering/pilarer

Åpen fundamentering på pilarer

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

Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?

Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Terrengforholdet fører til at overflatevann ledes under boligen

Tiltak: Etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft.

Taknedløp er påsatt rør, men har sprukket og er ødelagt, så vann fra tak, renner under boligen.

Taknedløp er avsluttet over terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur

Søyler/pilarer (åpen fundamentering)

Åpen fundamentering med pilarer.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ikke kontrollerbart

Fundamentene har fortsatt papprørene fra støping, så ikke mulig å kontrollere riss/sprekker

6.3 Balkong, terrasse, platting



Terrasse



Terrasse.

Type	Terrasse
Terrasse på bakkeplan av tre. Rekkverk av tre Terrasse foran inngangsdør av tre	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.4 Vinduer og dører



Vinduer fra 2018

Beskrivelse

Vinduer i tre
Vinduer og balkongdør på stue er byttet 2018
Resterende vinduer fra byggeår

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og balkongdør er byttet i 2018	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei



Værslitte karmen i eldre vinduer.



Panel ned til vannbrett.



Ytterdør.

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?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Karmen på vinduer fra byggeår er værslitte.

Panel går helt ned til vannbrett, noe som kan føre til fuktoppsug i panel.

Enkelte vindu og dør tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Vinduer og dører fra byggeår bør skiftes, med tanke på alder og tetting



Sprekker i kledning.



Sprekker i kledning.



Sprekker i kledning.

Type fasade	Stående kledning
Stående panel	
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?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det registreres sprekker i fasadene

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Deler av kledningen er luftet med musebånd

Utslag av kvae enkelte steder i kledning.

Det er ingen avstand mellom panel og terreng på deler av boligen. .

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det må gjøres tiltak for bedre avstand mellom panel og terreng.



Sprekker i kledning.



Ingen avstan mellom panel og terreng.



Utslag av kvæ



Liten lufting av kledning.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Svertesopp på undertak.

Type loft	Kaldtloft
Kaldtloft med luke utvendig i gavlvegg	
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)	
Det registreres svertesopp i undertak.	
Det er kun etablert lufting på en vegg . Ingen lufting i raft	
Ikke mulig å kontrollere gjennomføringer i tak, når det ikke er etablert gangbart gulv på kaldtloft	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting/ventilering bør forbedres.	

6.7 Renner og nedløp



Frostspreng på nedløpsrør.

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nye renner og nedløp i 2022	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av skader må påregnes.	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltakskonstruksjon.	
Inspisert fra	På tak
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?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.	

6.9 Takteking



Type teking	Metallplater
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ny takteking er utført i 2022	

Taktekking.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Oppsummering av taktekking

TG-1



Taktekking.



Taktekking.

6.10 Utstyr på tak



Adkomst for feiing.

Er det krav til snøfanger?

Nei

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-1

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Trebjelkelag med stubbloftsløsning

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Det registreres skjevhet i stue/kjøkken hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 19 mm

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i gangen over 20mm.

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

Det registreres stedvis knirk.

Svikt i gulv mellom stue og kjøkken.

Ved belastning registreres sterk rystelser i bjelkelaget.

Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad

6.12 Ildsted/Skorstein



Ved/parafinovn.



Parafintank.

Type pipe	Element
Element pipe	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Kombinert vedovn og parafinovn	
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 taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

Det er forbudt med bruk av fossil fyringsolje i boliger.

6.13 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
Skapdører har behov for justering	

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
Det er ikke etablert avtrekk. Det er kun montert hybelkomfyr på kjøkken	

Kjøkken.



Kjøkken.

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

6.14 Lovlighet



Brannslukker.

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

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?

Ja

Minste takhøyde måles til 218,5
Varierende takhøyder ca 220

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei



Røykvarsler.

6.15 Avløpsrør



Avløp kjøkken.



Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Avløpsrør i plast til terreng.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

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-1

Det er ikke etablert tett avløpsanlegg, når avløp går direkte til terreng.

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

6.16 Vannledninger



Vannrør.

Type anlegg	Kobber
Vannledninger av kobber	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Stoppekran fungerte ikke som tiltenkt. Klarer ikke å stenge den	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Stoppekranen bør undersøkes	

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 på soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
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

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

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

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.18 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder.

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent

Størrelse

200

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

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 plassert i rom uten sluk.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Avløp fra sikkerhetsventil må etableres.

6.19 Ventilasjon



Lufteluker i vegg.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med lufteluker i vegger

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.

6.20 Øvrig: Bod



Frittstående bod.



Skjevheter i konstruksjonen.

Beskrivelse

Frittstående bod med to rom. Overbygget plass for ved.

Bygget på fundamenter.

Bindingsverk med stående panel.

Saltakskonstruksjon tekket med stålplater.

Det er ikke etablert takrenner eller nedløp på boden.

Boden har store skjevheter.

Det er svertesopp i taket på rommet som har dusjmuligheter. Eier opplyser om at disse har vært slik siden dem lå ute en stund, før de ble tatt i bruk.

Rom med muligheter for dusj er kledd innvendig.

Rommet er ikke egnet for dusj, når det ikke er ivare tatt fukstikring av konstruksjonen.

Panelen går helt ned til terreng og har fuktskader.

Redskapsrom er ikke isolert eller kledd innvendig.



Manglende takrenner og nedløp.



Fuktskader i kledning



Rom.



Rom.



Redskapsrom.



Redskapsrom.

6.21 Øvrig: Bod/tekniskrom.



Bod/teknisk

Beskrivelse

Rom med vask.

Bereder og trykktank.

Rommet er ikke befart som et våtrom, hvis dette skal regnes som våtrom, så får dette TG3 og trenger totalrenovering.

Det er ikke bygget som et våtrom.

Det er laminat på gulvet, Panel på vegger og plater i tak

Området hvor bereder og trykktank står er det belegg på gulvet.

Rør i taket for lufting av rommet



Bod/teknisk.

6.22 Øvrig: Innvendige overflater



Svellinger i takplater.



Svellinger i takplater.

Beskrivelse

Gulv med laminat og belegg
Vegger med panel.
Himling med plater.
Innvendige dører av tre.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Det registreres knirk i gulv enkelte steder, ses i sammenheng med skjevheter i gulv.
Himlingen har fuktskader. Det opplyses av eier at denne skaden har vært der fra før deres eie og kommer fra før taket ble skiftet.
Innvendige dører står ikke rolig og tar i karm. disse har behov for justering.

TG3 på grunn av himling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fuktskadet himling bør byttes ut.
Dører bør justeres.
For å ta bort knirk i gulv, må gulvet rettes av.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Svellinger i takplater.



Fuktskade rundt lufting på bod/teknisk.

6.23 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant