

# Furuvegen 30

## 2320 FURNES

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1975

BRA: 95 m<sup>2</sup>

BRA-i: 88 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

17

TG-2

10

TG-3

1

TG-IU

2

# 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/33207>

### 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

#### Støttemur

##### Oppsummering

Det registreres betydelige skjevheter med fare for sammenbrudd.

##### Anbefalte tiltak

Tiltak må utføres for å hindre sammenbrudd.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Det er ikke etablert grunnmursplast. Dreneringens tilstand har påvirkning på krypekjellerens bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drensssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Forholdet øker fuktbelastningen på grunnmuren.

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere utvendig fuktsperre rundt boligen. Fallforhold bør utbedres for å redusere fuktpåkjenning på krypkjelleren.

#### Grunnmur og fundament

##### Oppsummering

Det registreres avskalling og eksponert armering på grunnmursstripe.

##### Anbefalte tiltak

Det bør foretas en gjenpussing for å hindre videre skader på armeringen.

#### Krypkjeller

##### Oppsummering

Krypkjelleren har begrenset adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

##### Anbefalte tiltak

Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Det registreres symptomer på fuktproblematikk på karm på soverom. Forholdet kan settes i sammenheng med ventileringen av boligen.

### Anbefalte tiltak

Overflatebehandling anbefales.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det er ikke montert musesperre bak hjørnebord/i ytterhjørner. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen.

### Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Råteskadet trekledning bør skiftes ut. Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Det registreres tegn til lekkasje på takrenner. Renner og nedløp har nådd en alder hvor skader vil være påregnelig.

### Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. God lufting under tekkingen er viktig for å fjerne eventuell fukt og hindre snøsmelting som kan føre til isdannelse.

### Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Det registreres moderate mengder mosevekster på yttertaket, noe som forkorter levetiden på taktekkingen. Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

### Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Mose anbefales fjernet.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Lite ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Det registreres fuktmerker i nedre del av vindu på soverom, noe som kan indikere redusert ventilering av boligen.

### Anbefalte tiltak

Flere klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

---

## Øvrig: Stikkledninger og tanker

### Oppsummering

Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Redusert/usikker restlevetid.

---

### Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Øvrig: Varmepumpe

#### Oppsummering

Det er ikke kjent når det sist ble gjennomført service på varmepumpen.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre service på varmepumpen.

---

### Øvrig: Radon

#### Oppsummering

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

#### Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**25.6.2025**

Rapportdato  
**3.7.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: Eirin Juritzen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Erlend Trinerud Rognlien

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

Egenerklæring er fremlagt. Egenerklæringen er signert og datert: 24.06.2025.

### Informasjon om bygningsesakkyndig

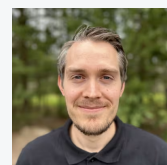
Navn: Magnus Karlstad

Telefon: 40021977

Firma: E&K Takst AS

Epost: Magnus@ek-takst.no

Adresse: Ole Kjernets veg 18, 2409  
Elverum



#### Om bygningsesakkyndig:

Utdannet tømrer, ingeniør og takstingeniør. Over 10 års erfaring innen byggebransjen og takstbransjen, med arbeid som tømrer, prosjektleder og takstingeniør.

### Informasjon om boligen

Adresse: Furuvegen 30, 2320 Furnes

Kommunenr: 3411

Gårdsnr: 790

Bruksnr: 286

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1975 - Byggeår er hentet fra PropCloud.no.

Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig beliggende i Furuvegen 30 i Ringsaker kommune.

Enebolig oppført i 1975. Grunnmursstriper av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med krypkjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående og liggende trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og tre-lags glass.

#### TOMT

Eiet tomt (370 m2 iht. PropCloud.no) opparbeidet med plenarealer, diverse beplantninger og terrasser på terreng.

#### PARKERING

Boligen har to parkeringsplasser i felles garasjeanlegg.

#### VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via kommunal veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

#### ETASJE/ROMOVERSIKT

Enebolig over en etasje bestående av stue, kjøkken, bad, entrè, og tre soverom.

#### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Laminat og fliser.

Vegg: Malte flater og fliser.

Himling: Malte flater.

## OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med gulvvarme i stue, kjøkken, entrè og bad.

Peisovn med glassdør i stue.

Varmepumpe (luft-til-luft) ved kjøkken.

## VENTILASJON

Ventilasjon med naturlig tilluftsventiler i vegg. Periodevis mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

## SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2018	Hele boligen ble renoveret i 2018. Det er fremlagt FDV dokumentasjon på deler av arbeidene.	Ja
2019	Montert varmpumpe.	Nei
2020	Ny terrasse.	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. 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	95	88	7	0	42
Garasje	37	0	37	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>132</b>	<b>88</b>	<b>44</b>	<b>0</b>	<b>42</b>

## Bygning: Hovedbygg



## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	95	88	7	0	42
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>95</b>	<b>88</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>42</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	88	88	0	Stue, kjøkken, bad, entrè og tre soverom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>88</b>	<b>88</b>	<b>0</b>		

## Bygning: Garasje

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	37	0	37	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>37</b>	<b>0</b>	<b>37</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	37	0	37		Garasje.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>37</b>	<b>0</b>	<b>37</b>		

## Kommentar til arealberegning

Boligen inneholder en utvendig bod oppmålt til 7 m<sup>2</sup>, samt to garasjeplasser på til sammen 37 m<sup>2</sup>. Arealene er medregnet som BRA-e.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering



Bilde viser taknedløp ført ned i drensør.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Boligen har åpen fundamentering med grunnmursstriper av betong.

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? Ja

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? Ikke kontrollerbart

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

Det er ikke etablert grunnmursplast. Dreneringens tilstand har påvirkning på krypekjellerens bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Terrengtet rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Forholdet øker fuktbelastningen på grunnmuren.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere utvendig fuktsperre rundt boligen. Fallforhold bør utbedres for å redusere fuktpåkjenning på krypkjelleren.

## 6.2 Grunnmur og fundament



Bilde viser eksponert armering.

Type Fundament/Grunnmur	Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Boligen har åpen fundamentering med grunnmursstriper av betong.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

**Oppsummering av grunnmur og fundament** **TG-2**

Det registreres avskalling og eksponert armering på grunnmursstriper.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det bør foretas en gjenpussing for å hindre videre skader på armeringen.

## 6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

**Oppsummering av kryp kjeller** **TG-2**

Kryp kjelleren har begrenset adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en kryp kjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Adkomst til kryp kjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

## 6.4 Støttemur



Beskrivelse	
Støttemur oppført i betongblokker eller liknende.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

**Oppsummering av støttemur** **TG-3**

Det registreres betydelige skjevheter med fare for sammenbrudd.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Tiltak må utføres for å hindre sammenbrudd.

## 6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse



Bilde viser terrasse.

Type	Terrasse
------	----------

Utgang fra stue til sør-vest vendt terrasse på 16 m<sup>2</sup>. Terrasse i trekonstruksjoner. Terrassen har utvendig stikkontakt. Gulvflater belagt med terrassebord.

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

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
---------------------------	-----

Er balkong / terrassen tekket?	Nei
--------------------------------	-----

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting**

**TG-1**

## 6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasse inngangsside



Bilde viser terrasse.

Type	Terrasse
------	----------

Utgang fra entré til nord-øst vendt terrasse på 26 m<sup>2</sup>. Terrasse i trekonstruksjoner. Terrassen har utebelysning. Gulvflater belagt med terrassebord.

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

Terrassen ble etablert i 2021.

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
---------------------------	-----

Er balkong / terrassen tekket?	Nei
--------------------------------	-----

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting**

**TG-1**

## 6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Boligen har entrédør med glassfelter. Vinduer med karmmer av tre, og tre-lags glass. Balkongdør (skyvedør) med karm av tre, og tre-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmmer, 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
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres symptomer på fuktproblematikk på karm på soverom. Forholdet kan settes i sammenheng med ventileringen av boligen.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Overflatebehandling anbefales.	

## 6.8 Yttervegger



Bilde viser råteskadet hjørnebord.

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det er ikke montert musesperre bak hjørnebord/i ytterhjørner. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Råteskadet trekledning bør skiftes ut. Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.	

## 6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Bilde viser fuktmåling i taktro.

Type loft	Kaldtloft
Uinnredet kaldtloft. Adkomst via takluke og stige. Synlige trebjelker og isolasjon (mineralull) mot underliggende etasje. Gulvet er stedvis kledd med gulvbord.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
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-1

Misfarging observeres stedvis på taktro. Det ble hverken påvist synlige skadesymptomer av større betydning, eller målt forhøyet trefuktighet i taktro (piggmåling: under 6 vektprosent). Stikkprøveprinsippet er benyttet i områder med tilkomstmulighet. Ukjent om forholdet fortsatt er i utvikling.

## 6.10 Renner og nedløp



Bilde viser takrenne og nedløp.

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

### Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Det registreres tegn til lekkasje på takrenner. Renner og nedløp har nådd en alder hvor skader vil være påregnelig.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

## 6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
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? Ikke kontrollerbart

#### Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. God lufting under tekkingen er viktig for å fjerne eventuell fukt og hindre snøsmelting som kan føre til isdannelse.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

## 6.12 Taktekking



Bilde viser taktekking.

Type tekking Metallplater

Inspisert fra Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Det er ikke kjent om det er utført arbeider etter byggeår.

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-2

Det registreres moderate mengder mosevekster på yttertaket, noe som forkorter levetiden på taktekkingen. Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov. Mose anbefales fjernet.

## 6.13 Utstyr på tak



Bilde viser takstige.

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**

## 6.14 Etasjeskille og gulv på grunn



Bilde viser måling av etasjeskiller.

Type

Trebjelkelag

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

Nei

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**

**TG-1**

Kontroll av etasjeskille utføres med nivelleringslaser. Det tas stikkprøver i to retninger i minst to rom per etasje der det lar seg gjøre. Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

## 6.15 Ildsted/Skorstein





Bilde viser vedovn.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn med glassdør i stue.	
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?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

#### Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

Det registreres mindre riss i skorsteinen. Forholdet vurderes å begrense seg i murpussen, og har ingen praktisk betydning.

## 6.16 Kjøkken



Bilde viser 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

Åpen kjøkkenløsning. Innredningen er fra 2018. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Komfyrvakt. Fuktsensor til automatisk vannstopper synlig under oppvaskkum. Vegg og himlingsflater i malte flater.

#### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

## 6.17 Lovlighet



Bilde viser brannslukningsapparat.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Rom på byggetegning definert som bod benyttes i dag som soverom. Wc er fjernet og innlemmet som del av badet.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? 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 Avløpsrør



Bilde viser røropplegg under oppvaskkum på kjøkken.

Type avløpsrør Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Avløpsanlegget ble oppgradert i 2018 i følge selger.

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Nei

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Ja

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

### Oppsummering av avløpsrør

TG-1

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

## 6.19 Vannledninger



Bilde viser fordelerskap for rør i rørsystem.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør ble skiftet i 2018 i følge selger.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>

## 6.20 Elektrisk



Bilde viser sikringskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
El-anlegget ble oppgradert i 2018 i følge selger.	
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?	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

### Oppsummering av elektrisk

TG-1

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.

## 6.21 Varmtvannsbereder



Bilde viser varmtvannsbereder.

Plassering bereder

Utvendig bod.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2018

Størrelse

300L

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?

Nei

### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

## 6.22 Ventilasjon



Bilde viser klaffventil på yttervegg.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med en klaffventil på yttervegg. Periodevis mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Lite ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Det registreres fuktmerker i nedre del av vindu på soverom, noe som kan indikere redusert ventilering av boligen.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Flere klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

## 6.23 Våtrom



Bilde viser fuktmåling i tilstøtende kjøkken mot bad.

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert i 2018 i følge selger.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater

TG-1

### Membran, tettesjikt og sluk



Bilde viser dreneingsspalte for innebygget toaletsisterne.

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? Ikke kontrollerbart

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Nei

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

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

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Grunnet sluktype så er overgang mellom sluk og membran er uoversiktlig. Det kan derfor ikke verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivarettatt.

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med lys. Vegghengt skap ved speil. Dusjnise med glassdør. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Badekar med vegghengt badekararmatur. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene? Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

### Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkken. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen (relativ luftfuktighet ble målt til 33% ved 22,5 celsius).

### Dokumentasjon



Bilde viser bad.

## 6.24 Øvrig: Andre rom

### Beskrivelse

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Gulvflater av laminat og fliser.  
Veggflater av malte flater.  
Himlingsflater av malte flater.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Overflater fremstår med normal bruksslitasje.

## 6.25 Øvrig: Varmepumpe



### Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe plassert ved kjøkken.

### Oppsummering av øvrig

TG-IU

Det er ikke kjent når det sist ble gjennomført service på varmepumpen.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjennomføre service på varmepumpen.

Bilde viser luft til luftvarmepumpe.

## 6.26 Øvrig: Radon



### Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

### Oppsummering av øvrig

TG-IU

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Bilde viser utsnitt av radonkart.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

## 6.27 Øvrig: Stikkledninger og tanker

#### Beskrivelse

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Selger opplyser at det er en nedgravd oljetank på tomten. Oljetanken er renset og fylt igjen av tidligere eier, men forholdet er ikke dokumentert.

#### Oppsummering av øvrig

TG-2

Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Redusert/usikker restlevetid.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

## 6.28 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant



Tilgjengelighet

Ikke relevant