

Bergslia 261 2450 RENA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1972

BRA: 51 m²

BRA-i: 51 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

2

TG-2

7

TG-3

6

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, tilleggbygninger (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/29106>

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

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren har skader/sprekker.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Vinduer og dører

Oppsummering

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

Karmer er værslitte.

Panel går helt ned til vannbrett, noe som øker risikoen for fuktoppsug i treverket.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Enkelte vinduer lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Dørhåndtak og låsekasse på ytterdør er deffekt.

Det blir påvist sprekk i vindusglass på stuevindu

Anbefalte tiltak

Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Renner og nedløp

Oppsummering

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

Skjøt i takrenne er utett.

Det er manglende forkantbeslag fra tak ned til takrenne. (se taktekking)

Anbefalte tiltak

Utbedring av skader må påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på boligen over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Ved belastning registreres sterke rystelser i bjelkelaget.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales utført.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

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

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,

Terrassen har sprekker og skader

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå.

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

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Det registreres sprekker i fasadene

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Spor etter skadedyr.

Gjennomføringer i taket er ikke kontrollerbart, når det ikke er gangbart gulv på loftet

Anbefalte tiltak

Anbefaler tiltak mot skadedyr. Eier opplyser at det er utført tiltak mot skadedyr.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

Det er utført tiltak mot svai nedbøy i takflaten på kaldtloft.

Detter er ikke fremlagt dokumentasjon om dette tiltaket er statisk riktig utført.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres rust i takplater.

Det er ikke montert forkantblikk, noe som har gjort at sløyfer ved utstikk er skadet.

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Påviste skader/mangler må utbedres.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er ikke forskriftsmessig takstige/stigetrinn slik at pipa er kun innsisert fra stige.

Skade på peis.

TG-2 pga av alder.

Anbefalte tiltak

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.

Lovlighet

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Brannslukker er over 10 år

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.3.2025

Rapportdato
25.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Katrine Håkonsen Rønningen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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.

Fritidsboligen er innredet på befaringsdagen, det er kun synlige overflater som er kommentert.

Informasjon om boligen

Adresse: **Bergslia 261, 2450 Rena**

Kommunenr:	3422	Gårdsnr:	50	Bruksnr:	64	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1972 - Ukjent						
Boligtype:	Fritidsbolig						

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE:
Ringmur av betong.
Bindingsverk med stående og liggende kledning.
Trebjelkelag
Saltakskonstruksjon tekket med plater av stål.
Varevinduer fra byggeår.
Ytterdør i tre med glass.
Overbygget terrasse/ inngangsparti av betong.

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 heltre.

Vegger og himling av malt panel.

Kjøkken:

Innredning med glatte fronter.

Benkeplate med av tre med duk.

Plass for gasskomfyr og gasskjøleskap .

Overskap med skyvedører

Det er ikke innlagt vann eller avløp i boligen.

TOMT:

Selveiertomt på ca 1396 m². Informasjon hentet fra Seeiendom.no

Adkomst via privat vei.

Eiendommen har ikke innlagt vann eller avløp.

Parkering på egen tomt

OPPVARMING:

Vedfyring

VENTILASJON:

Ventiler i vegger.

RADON:

Det er ikke foretatt radonmålinger på boligen. Boligen er ikke oppført med radonsikring mot grunnen.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLERE:

Røykvarsler i stue.

Brannslukker på soverom.

Gassalarm på kjøkken.

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: Uthus.

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	51	51	0	0	12
Uthus	28	0	28	0	0
Totalt m²	79	51	28	0	12

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	51	51	0	0	12
Totalt m²	51	51	0	0	12

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	51	51	0	Stue, kjøkken, sov1, sov2 og sov3	
Totalt m²	51	51	0		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	28	0	28	0	0
Totalt m²	28	0	28	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	28	0	28		4 boder og utedo
Totalt m²	28	0	28		

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



Manglende bortledning av vann.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Grunnmur 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?	Ukjent
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)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast..

Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

6.2 Grunnmur og fundament



Sprekker i ringmur.

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Ringmur.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

Grunnmuren har skader/sprekker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.



Sprekker i ringmur.



Sprekker i ringmur.



Sprekker i ringmur.



Sprekker i ringmur.



Sprekker i ringmur.

6.3 Balkong, terrasse, platting



Sprekker og sakder i terrasse.



Sprekker og sakder i terrasse.



Sprekker og sakder i terrasse.

Type	Terrasse
Terrasse ved inngangsdør av betong. Gulvet er grovstøpt betonggulv .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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	
Det registreres skjevheter i konstruksjonen, Terrassen har sprekker og skader	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	



Sprekker og sakder i terrasse.

6.4 Vinduer og dører



Panel går helt ned til vannbrett.



Værslitte vinduer.

Beskrivelse

Varevinduer i tre fra byggeår.
Inngangsdør i tre med glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

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

Karmer er værslitte.

Panel går helt ned til vannbrett, noe som øker risikoen for fuktoppsug i treverket.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Enkelte vinduer lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Dørhåndtak og låsekasse på ytterdør er deffekt.

Det blir påvist sprekk i vindusglass på stuevindu

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.



Værslitte vinduer.



Ødelagte kittfalsler.



Ytterdør.

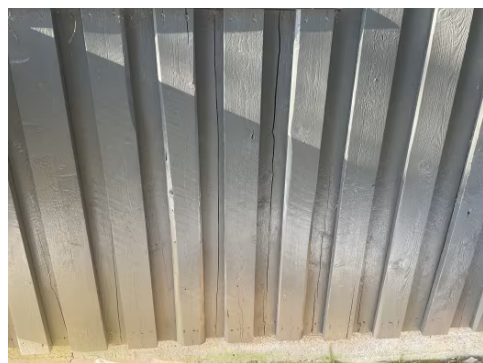
6.5 Yttervegger



Sprekker i kledning.



Sprekker i kledning.



Sprekker i kledning.

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Liggende og stående panel	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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
Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå.	
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.	
Det registreres sprekker i fasadene	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Loft.



Loft

Type loft	Kaldtloft
Kaldtloft med luke på gavivegg. Det er ikke etablert gangbart gulv på loftet, inspeksjonen er foretatt fra stige.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Spor etter skadedyr.	
Gjennomføringer i taket er ikke kontrollerbart, når det ikke er gangbart gulv på loftet	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler tiltak mot skadedyr. Eier opplyser at det er utført tiltak mot skadedyr.	

6.7 Renner og nedløp



Skjøt i takrenne.

Type	Metall
Metall	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner er skiftet i 2018	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.	
Skjøt i takrenne er utett.	
Det er manglende forkantbeslag fra tak ned til takrenne. (se taktekking)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av skader må påregnes.	
Utbedringskostnader	Under 10 000



Frostsprenge i nedløp.

6.8 Takkonstruksjon



Tak.



Tak.

Takkonstruksjon

Saltak

Saltakskonstruksjon tekket med stålplater.

Inspisert fra

Via stige

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

Ja

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

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

Det er utført tiltak mot svai nedbøy i takflaten på kaldtloft.
Dette er ikke fremlagt dokumentasjon om dette tiltaket er statisk riktig utført.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.



Utførte tiltak mot svai/nedbøy.



Utførte tiltak mot svai/nedbøy.

6.9 Taktekking



Rust i takplater.

Type tekking	Lakkerte stålplater
Lakkerte stålplater	
Inspisert fra	Via stige
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Ja



Manglende forkantbeslag.



Manglende forkantbeslag.



Rust og bulker i takplater.

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

Ja

Oppsummering av taktekking

TG-2

Det registreres rust i takplater.

Det er ikke montert forkantblikk, noe som har gjort at sløyfer ved utstikk er skadet.

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste skader/mangler må utbedres.

6.10 Utstyr på tak



Manglende snøfangere.

Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?

Ja

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Ja

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.



Manglende snøfangere og adkomst for feier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

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 totalt avvik på boligen over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Ved belastning registreres sterke rystelser i bjelkelaget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser anbefales utført.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.12 Ildsted/Skorstein



Sotluke.

Type pipe

Tegl

Teglpip

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn, Åpen peis

Vedovn og åpen peis på stue/kjøkken

Dersom teglpip - er 1 eller flere 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 stige



Vedovn.



Åpen peis.



Skade på peis.

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Ikke kontrollerbart

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det er ikke forskriftsmessig takstige/stigetrinn slik at pipa er kun inspisert fra stige.

Skade på peis.

TG-2 pga av alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.



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

Innredning med glatte fronter.
Benkeplate med av tre med duk.
Plass for gasskomfyr og gasskjøleskap .
Overskap med skyvedører
Det er ikke innlagt vann eller avløp i boligen.

Gassalarm er montert på kjøkken.

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
Det er ikke etablert avtrekk	

Oppsummering av avtrekk

TG-3

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

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader avtrekk

Under 10 000



Kjøkken.



Brannslukker.



Røykvarsler.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

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?

Ikke kontrollert

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Ja

Brannslukker er over 10 år

6.15 Ventilasjon



Klaffventiler på yttervegg.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1



Klaffventiler på yttervegg.

6.16 Øvrig: Uthus



Uthus.

Beskrivelse

Åpen fundamentering av lettklinker.
Bindingsverk kledd med panel.
Pulttakkonstruksjon tekket med stålplater

4 stykk låsbare boder,.
1 stykk åpen bod
1 stykk utedo



Uthus.

6.17 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Avløpsrør

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Vannledninger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Elektrisk

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant