

Korshagen 10 C

2020 SKEDSMOKORSET

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig i kjede

Byggeår: 1970

BRA: 158 m²

BRA-i: 135 m²

Samlet vurdering

TG-0

15

TG-1

8

TG-2

19

TG-3

2

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, 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/32785>

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

Trapp: Kjeller - 1. etasje

Oppsummering

Det mangler rekkverk i trapp. TG-3
Det mangler håndløpere i trapp. TG-2
Trappen har en for liten fri bredde. TG-2
Det er for korte inntrinn i trapp. TG-2

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere rekkverk i trapp.
Det anbefales å etablere håndløpere i trapp.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Varmesentral

Oppsummering

Det er en nedgravd oljetank på eiendommen.
Det foreligger pålegg om at oljetanken må fjernes.

Anbefalte tiltak

Fjerning/evt. saneres. av oljetank må foretas.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Boligen ligger i et skrånende terreng.
Grunnmursplast på grunnmur er ikke kontrollert pga treplattung.
Terrengfall inn mot boligen er ikke kontrollert pga treplattung.
Det ble registrert fuktforskjeller i kjellergulv og på kjellervegger.

Anbefalte tiltak

Utbedring av drenering bør påregnes.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av kjellervegg i kjellerstue. Fuktmålinger viser fuktverdier i faregrense for utvikling av sopp/råteskader.
Det ble registrert fuktforskjeller i kjellergulv og på kjellervegger. Denne merknaden gjelder det samme punktet som under "Drenering".
Utforede kjellervegger er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Utbedring av drenering bør påregnes. Denne merknaden gjelder det samme punktet som under "Drenering".

Da det er registrert fuktforskjeller i kjellergulv og på kjellervegger, så anbefales det at utføre kjellervegger holdes under oppsikt/kontrolleres jevnlig.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse ved inngangsparti

Oppsummering

Terrassen er slitt.

Det er for store åpninger i rekkverk.

Det er for lav rekkverkshøyde.

Rekkverk er ikke utformes slik at klatring forhindres.

Anbefalte tiltak

Utbedringer bør påregnes.

De for store åpningene i rekkverket anbefales å gjøres mindre eller tettes.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverkshøyde.

Det anbefales å utforme rekkverket slik at klatring forhindres.

Vinduer og dører

Oppsummering

Eldre slitt boddør og leddport.

Anbefalte tiltak

Boddør og leddport anbefales utskiftet.

Yttervegger

Oppsummering

Det er noe værslitt panel.

En del panelbord har noe sprekker.

Det er ikke etablert lufting under panel. Manglende lufting av panel kan medføre skader i vegger pga treg/dårlig uttørring av fukt.

Det er noe manglende vindtetting ved ståldrager under entré/innredet rom. Manglende vindtetting kan medføre fuktskader i vegger og gulv.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes utskiftinger av panel på sikt.

Det anbefales å montere vindtetting ved ståldrager under entré/innredet rom.

Taktekking

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Det er avflassing på beslag ved takrenner.

Forøvrig ikke inspisert pga. manglende adkomst.

Anbefalte tiltak

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av bygningsdelen når forholdene ligger til rette.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler stigesikring på tak.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere stigesikring.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Kjellerstuegulvet i 1. etasje har en ujevnhet på +/- 6 mm på kontrollerte steder. TG-1
Stuegulvet i 1. etasje har en ujevnhet på +/- 8 mm på kontrollerte steder. TG-2
Trappegangsgulvet i 2. etasje har en ujevnhet på +/- 7 mm på kontrollerte steder. TG-2
TG-2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipeløp er ikke i bruk.
Pga manglende stige er det ikke mulig å kontrollere høyden på pipa over tak.
Tilstandsgrad 2 er satt ut i fra alder.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det foretas en nærmere undersøkelser av pipe over tak.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Ventilator med omluft (kullfilter) er en løsning som gir TG-2 i henhold til NS 3600.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å føre avtrekk fra stekesonen ut igjennom yttervegg, da luftutskifting er å foretrekke fremfor resirkulasjon.

Det anbefales å føre avtrekk fra stekesonen ut av sokkel.

Trapp: 1. etasje - 2. etasje

Oppsummering

Det mangler håndløpere i trapp.
Det er for korte inntrinn i trapp.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere håndløpere i trapp.

Avløpsrør

Oppsummering

Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige utvendige avløpsrør er nådd.
Det er ikke påvist noen stakeluke. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Lufting av kloakk over tak er ikke inspisert pga. manglende adkomst.

Anbefalte tiltak

Opprinnelig utvendig avløpsanlegg bør pga alder vurderes utskiftet/rehabilitert.

Vannledninger

Oppsummering

Opprinnelige utvendige vannrør i kobber.

Anbefalte tiltak

Opprinnelige utvendige vannrør bør pga alder vurderes utskiftet.

Våtrom: Bad/vaskerom, kjeller

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter. Dette kan føre til at fukt/vann kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rørføringer gjennom gulv bør utbedres.

Våtrom: Bad ved trappegang, 2. etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rørføringer gjennom vegger har ikke synlig membran/mansjetter. Dette kan føre til at fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rørføringer gjennom vegger bør utbedres.

Våtrom: Bad ved soverom, 2. etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rørføringer gjennom vegger har ikke synlig membran/mansjetter. Dette kan føre til at fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rørføringer gjennom vegger bør utbedres.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmålinger, og boligen er heller ikke utført med radonsperre.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

Øvrig: Garasje med utebod

Oppsummering

Det er enkelte riss i betongdekke.

El. portåpner er defekt.

Begrenset inspeksjon av garasje pga. opplagrede gjenstander.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at el. portåpner skiftes ut.

Opplagrede gjenstander i garasjen må fjernes, slik at en god inspeksjon kan foretas.

Øvrig: Grunnvannspumpe

Oppsummering

Det er høyt grunnvann under kjellergulv.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere en noe dypere brønn til grunnvannspumpe.

Bygningsdeler med TG-IU

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.
Forøvrig ikke inspisert pga. manglende adkomst.

Anbefalte tiltak

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av bygningsdelen når forholdene ligger til rette.

Øvrig: El. varme

Oppsummering

Ikke vurdert.

Lovlighet

Boligen har åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)

Kjellerstue tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold.

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

Vinduer i kjeller er for små vedrørende dagslysforhold og som rømningsvindu.
Trappen har en for liten fri bredde som rømningsvei.

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

Det anbefales å montre røykvarsler og få på plass brannslukningsapparat.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.6.2025

Rapportdato
23.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Petter Askheim Kristiansen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Roy Bekkesletten** Telefon: **41624600**
Firma: **Takstmann Roy Bekkesletten AS** Epost: **roy@bekkesletten.no**
Adresse: **Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak**



Egne premisser:

Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent.

Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Informasjon om boligen

Adresse: **Korshagen 10 C, 2020 Skedsmokorset**

Kommunenr:	3205	Gårdsnr:	37	Bruksnr:	527	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	9	Leilighetsnr:			
Byggeår:	1970 - Tatt i bruk dato, iflg. eiendomsverdi.no.						
Boligtype:	Enebolig i kjede						

Generell beskrivelse av boligen:

Fundamentert med støpt såle. Kjellervegger i betong. Øvrig veggkonstruksjonen i trebindingsverk, kledd med liggende- og stående panel. Pulttak i treverk, tekket med papp. Etasjeskiller er trebjelkelag.

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 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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig i kjede

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	39	39	0	0	0
1. etasje	76	53	23	0	19
2. etasje	43	43	0	0	0
Totalt m²	158	135	23	0	19

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	39	35	4	Trappegang, vaskerom og kjellerstue. Himlingshøyde er ca 1,97 m.	Bod.
1. etasje	76	53	23	Entré, innredet rom og stue/kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,18 m - ca 2,35 m.	Garasje.
2. etasje	43	43	0	Trappegang, 2 bad og 3 soverom. Himlingshøyde er ca 2,32 m - ca 2,35 m.	
Totalt m²	158	131	27		

Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Åpen fundamentering/pilarer, Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
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?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Boligen ligger i et skrånende terreng. Grunnmursplast på grunnmur er ikke kontrollert pga treplattning. Terrengfall inn mot boligen er ikke kontrollert pga treplattning. Det ble registrert fuktforskjeller i kjellergulv og på kjellervegger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av drenering bør påregnes.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
------------------------	----------

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det er foretatt hulltaking i nedre del av kjellervegg i kjellerstue. Fuktmålinger viser fuktverdier i faregrense for utvikling av sopp/råteskader. Det ble registrert fuktforskjeller i kjellergulv og på kjellervegger. Denne merknaden gjelder det samme punktet som under "Drenering". Utføre kjellervegger er å betrakte som en risikokonstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av drenering bør påregnes. Denne merknaden gjelder det samme punktet som under "Drenering". Da det er registrert fuktforskjeller i kjellergulv og på kjellervegger, så anbefales det at utføre kjellervegger holdes under oppsikt/kontrolleres jevnlig.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Treplatting

Type	Platting
Treplatting. Størrelse ca 17 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen er ifra 2025.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-0

6.5 Balkong, terrasse, platting: Terrasse ved inngangsparti

Type	Terrasse
Inngangsparti med tregulv. Størrelse ca 2 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja

Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Terrassen er slitt. Det er for store åpninger i rekkeverk. Det er for lav rekkverkshøyde. Rekkverk er ikke utformes slik at klatring forhindres.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedringer bør påregnes. De for store åpningene i rekkverket anbefales å gjøres mindre eller tettes. Det anbefales å etablere tilfredsstillende rekkverkshøyde. Det anbefales å utforme rekkverket slik at klatring forhindres.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malt ytterdør med trekarm. Vinduer med 2- og 3-lags glass og trekarmer. Balkongdør med 3-lags glass og trekarm. Malt profilert boddør. Leddport.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør er ifra 2025. Vinduer er ifra 2014, 2022 og 2023. Balkongdør er ifra 2014. Eldre og slitt boddør. Eldre og slitt leddport.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Eldre slitt boddør og leddport.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boddør og leddport anbefales utskiftet.	

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er noe værslitt panel. En del panelbord har noe sprekker. Det er ikke etablert lufting under panel. Manglende lufting av panel kan medføre skader i vegger pga treg/dårlig uttørring av fukt. Det er noe manglende vindtetting ved ståldrager under entré/innredet rom. Manglende vindtetting kan medføre fuktskader i vegger og gulv.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør påregnes utskiftninger av panel på sikt. Det anbefales å montere vindtetting ved ståldrager under entré/innredet rom.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Pulttak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-IU**

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.
Forøvrig ikke inspisert pga. manglende adkomst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av bygningsdelen når forholdene ligger til rette.

6.10 Taktekking

Type tekking	Papp
--------------	------

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

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

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?	Ikke kontrollert
---	------------------

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

Oppsummering av taktekking**TG-2**

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.
Det er avflassing på beslag ved takrenner.
Forøvrig ikke inspisert pga. manglende adkomst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av bygningsdelen når forholdene ligger til rette.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
----------------------------	-----

Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
--	-----

Oppsummering av utstyr på tak**TG-2**

Det mangler stigesikring på tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere stigesikring.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Kjellerstuegulvet i 1. etasje har en ujevnhet på +/- 6 mm på kontrollerte steder. TG-1 Stuegulvet i 1. etasje har en ujevnhet på +/- 8 mm på kontrollerte steder. TG-2 Trappegangsgulvet i 2. etasje har en ujevnhet på +/- 7 mm på kontrollerte steder. TG-2 TG-2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipeløp er ikke i bruk. Pga manglende stige er det ikke mulig å kontrollere høyden på pipa over tak. Tilstandsgrad 2 er satt ut i fra alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at det foretas en nærmere undersøkelser av pipe over tak.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-0
Kjøkkeninnredning er ifra 2025. Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, integrert stekeovn, induksjonstopp med innebygd ventilator, kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Ventilator med omluft (kullfilter) er en løsning som gir TG-2 i henhold til NS 3600.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å føre avtrekk fra stekesonen ut igjennom yttervegg, da luftutskifting er å foretrekke fremfor resirkulasjon. Det anbefales å føre avtrekk fra stekesonen ut av sokkel.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Ja
Kjellerstue tilfredsstillter ikke krav til rom for varig opphold.	
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?	Ja
Vinduer i kjeller er for små vedrørende dagslysforhold og som rømningsvindu. Trappen har en for liten fri bredde som rømningsvei.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Det anbefales å montre røykvarsler og få på plass brannslukningsapparat.	

6.16 Trapp: Kjeller – 1. etasje

Beskrivelse	
Innvendig tretrapp med parkett i trinn.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Det mangler rekkverk i trapp. TG-3 Det mangler håndløpere i trapp. TG-2 Trappen har en for liten fri bredde. TG-2 Det er for korte inntrinn i trapp. TG-2	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere rekkverk i trapp.
Det anbefales å etablere håndløpere i trapp.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.17 Trapp: 1. etasje - 2. etasje

Beskrivelse

Innvendig tretrapp med parkett i trinn.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp**TG-2**

Det mangler håndløpere i trapp.
Det er for korte inntrinn i trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere håndløpere i trapp.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Innvendige avløpsrør er ifra 2025.
Utvendige avløpsrør er opprinnelige.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

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?

Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Over halvparten av forventet levetid på opprinnelige utvendige avløpsrør er nådd. Det er ikke påvist noen stakeluke. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Lufting av kloakk over tak er ikke inspisert pga. manglende adkomst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprinnelig utvendig avløpsanlegg bør pga alder vurderes utskiftet/rehabilitert.

6.19 Vannledninger

Type anlegg

Rør i rør system, Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Rør- i rør system er i fra 2025.

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?

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?

Ikke kontrollert

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Opprinnelige utvendige vannrør i kobber.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Opprinnelige utvendige vannrør bør pga alder vurderes utskiftet.

6.20 Elektrisk

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

Nei

Type sikringer	Automatsikringer
Hovedsikring på 50 Amp. 16 kurser. Overspenningsvern.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
El. anlegget er oppgradert i 2025.	
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 sikringsskap 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

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Nedgravd oljetank. Varmepumpe (luft/luft).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe er ifra 2025.	
Når var siste service på anlegget?	
Olje-/parafinbrenner er fjernet.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Nedgravd
Er det pålegg om sanering?	Ja
Har oljetank lekkasjesikring?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral	TG-3
Det er en nedgravd oljetank på eiendommen. Det foreligger pålegg om at oljetanken må fjernes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fjerning/evt. saneres. av oljetank må foretas.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2025	
Størrelse	
190 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-0

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Malte vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerom er ifra 2025.	
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?	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-0

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter. Dette kan føre til at fukt/vann kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Rørføringer gjennom gulv bør utbedres.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vaskerom med utslagskum, vegghengt wc og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt da vaskerommet ikke har dusj. Det ble foretatt tester med fuktsøker på våtrommet, uten unormale utslag de steder søkene ble utført.	

Dokumentasjon

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

6.25 Våtrom: Bad ved trappegang, 2. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er ifra 2025.	
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?	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-0

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Rørføringer gjennom vegger har ikke synlig membran/mansjetter. Dette kan føre til at fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Rørføringer gjennom vegger bør utbedres.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Bad med servant, servantskap, veggmontert wc og dusj med glassvegg.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	
TG-0	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt fordi våtrommet er "nytt". Det ble foretatt tester med fuktsøker på våtrommet, uten unormale utslag de steder søkene ble utført.	

Dokumentasjon

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

6.26 Våtrom: Bad ved soverom, 2. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bad er ifra 2025.	
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?	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-0

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Rørføringer gjennom vegger har ikke synlig membran/mansjetter. Dette kan føre til at fukt kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Rørføringer gjennom vegger bør utbedres.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	Bad med servant, servantskap, veggmontert wc og dusj med glassvegg.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei	
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja	
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Annen godkjent løsning	
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-0	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei	
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei	

Oppsummering av fukt**TG-0**

Hulltaking er ikke foretatt fordi våtrommet er "nytt".
Det ble foretatt tester med fuktsøker på våtrommet, uten unormale utslag de steder søkene ble utført.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.27 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Malte profilerte innerdører.
Innerdører er i fra 2025.

Oppsummering av øvrig**TG-0****6.28 Øvrig: Overflater på innvendige gulv**

Beskrivelse

Parkett og fliser.
Parkett og fliser er i fra 2025.

Oppsummering av øvrig**TG-1****6.29 Øvrig: Overflater på innvendige vegger**

Beskrivelse

Malte flater.
Overflater er ifra 2025.

Oppsummering av øvrig**TG-1****6.30 Øvrig: Overflater på innvendige himlinger**

Beskrivelse

Malte flater.
Overflater er ifra 2025.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

6.31 Øvrig: El. varme

Beskrivelse

Det er varmekabler i kjellerstue, vaskerom og på begge bad.

Oppsummering av øvrig

TG-IU

Ikke vurdert.

6.32 Øvrig: Radon

Beskrivelse

Radonmåling.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke foretatt radonmålinger, og boligen er heller ikke utført med radonsperre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.33 Øvrig: Garasje med utebod

Beskrivelse

Støpt betongdekke.
Oppført i trebindingsverk med stående panel.
Pulttak i tre, tekket med papp.
Leddport.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er enkelte riss i betongdekke.
El. portåpner er defekt.
Begrenset inspeksjon av garasje pga. opplagrede gjenstander.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at el. portåpner skiftes ut.
Opplagrede gjenstander i garasjen må fjernes, slik at en god inspeksjon kan foretas.

6.34 Øvrig: Grunnvannspumpe

Beskrivelse

Det er etablert en grunnvannspumpe i kjellerbod.
Dette er mest trolig en medårsak til at det registreres fuktforskjeller i kjellergulv og på kjellervegger.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er høyt grunnvann under kjellergulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere en noe dypere brønn til grunnvannspumpe.

6.35 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.36 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.37 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.38 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.39 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant