

# Furulia 12

## 2827 HUNNDALEN

### Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1995
Hovedbygg BRA:	114 m <sup>2</sup>
Hovedbygg BRA-i:	114 m <sup>2</sup>
Sum alle bygg BRA:	147 m <sup>2</sup>
Sum alle bygg BRA-i:	114 m <sup>2</sup>
Rapportdato:	17.2.2026 (Gyldig til 17.2.2027)

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

### Takstrapporten

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/40166>

### 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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

#### Utvidet el-kontroll

Anbefaler en EL-kontroll når samsvarserklæring mangler.

#### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Sprekt glass i 2.etasje på soverom
Yttervegger	Tilstand, begrenset lufting og manglende musetetting.
Taktekking	Taktekking har oppnådd halvparten (30år) av sin forventede levetid.
Kjøkken	Det er påvist noe mindre skader på kjøkkeninnredning.
Trapp	Rekkverk under 90cm høyde.
Vannledninger	Manglende dokumentasjon og drenering av vannfordelingsskap
Ventilasjon	Tilstand gitt grunnet manglende ventilasjon samt krav: NS3600
Våtrom	Grunnet manglende dokumentasjon på membran samt muligheten for inspeksjon gis denne TG2.
Vaskerom 1.etasje	Ikke ferdigstilt arbeid.

#### Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Ikke mulig og inspisere grunnet snødekt.
Skorstein over tak	Ikke mulig og inspisere grunnet snømengde
Takkonstruksjon og loft	Takkonstruksjonen var lukket og utilgjengelig for innvendig inspeksjon. Vurdering av underliggende konstruksjon og eventuelle skader kunne derfor ikke foretas.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Det er avvik ved rekkverk i 2.etasje da det mangler sikring inn mot trapp.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
17.2.2026

Rapportdato  
17.2.2026

### Hjemmelshavere

Navn: Anniken Hedemark Topp

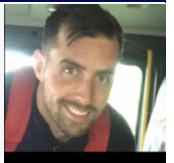
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Sindre Lysgård  
Firma: AIO Takst & Eiendom  
Tittel:

Telefon: 97958707  
Epost: sindre@aiotakst.no  
Adresse: Skogsrudsvingen 2, 2835 Raufoss



#### Om bygnings sakkyndig:

Med utdanning innen bygg og nærmere 20 års erfaring i faget og 15 års erfaring fra eiendomsutvikling/prosjektering/rehabilitering/kjøp/salg/utleie mm tok jeg videreutdanning og praksisopplæring innen faget takstering. De siste årene har jeg drevet eiendomsselskaper hvor min erfaring samt kompetanse har kommet til god nytte innen rehabilitering samt investeringer i forskjellige markeder. Jeg i mitt virke som takstmann vil ha god kunnskap om verdisetting samt teknisk tilstand på eiendommer/bygg som igjen sikrer en trygg handel av eiendom for alle parter.

#### Egne premisser:

Pga snømengde i terreng og på takteking samt terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner. Det opplyses om at årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei mm, er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremstod på befaringdagen. Byggesøknader samt godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

### Informasjon om boligen

Adresse: Furulia 12, 2827 Hunndalen

Kommunenr: 3407      Gårdsnr: 73      Bruksnr: 166      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:  
Byggeår: 1995  
Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Dette er et forenklet sammendrag av boligen, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på.

#### TILTAK:

Tiltak som er opplyst om er informasjon gitt av selger på befaringdagen.

Enebolig - Byggeår: 1995  
Takkonstruksjon - Saltak

Normal standard og god planløsning.  
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.  
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

Bad og kjøkken har mekanisk avtrekk til ventil i yttervegg  
El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult anlegg.

#### PLANLØSNING:

1. etasje består av:

Entre/gang, vaskerom, bad, stue og spisestue med utgang til terrasse og kjøkken.

2. etasje består av:

Gang, 2 soverom, loftsrom benyttet som kontor

#### UTVENDIG:

##### BELIGGENHET

Eiendom beliggende i landlig omgivelser med kort vei til Hunndalen og Gjøvik sentrum med handel og servicetilbud.

Nærområdet består hovedsakelig av tett boligbebyggelse.

Skole ligger kun 2.6km unna.

Hunndalen sentrum 2.2km

Gjøvik sentrum er det ca. 5km.

##### ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taktekking av takstein / betongstein.

Utvendige beslag og takrenner/nedløp i metall.

Yttervegg i trekonstruksjon.

Stående utvendig trekledning.

Trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår

Ytterdør isolert.

##### TERRASSE:

Konstruksjoner og overflater i treverk

##### INNVENDIG

Gulv er i hovedsak preget av: Laminat og fliser

Vegger er i hovedsak preget av: Malte plater og noe malt panel.

Himlinger er i hovedsak preget av: Gips, plater og malt panel

Støpt gulv på grunn med ringmur

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Leca/elementpipe

Antall ildsteder i boligen: 1 vedovn i første etasje

Trapp i trekonstruksjon.

Profilerte dører.

##### VÅTROM

Bad:

Fliser på gulv med varmekabel

Fliser på vegg

Gips med downlights i himling.

Servant med to skuffer i underkant. Speilskap på vegg

Dusjnise med glassdør

Badekar på befaringsdagen (Skulle fjernes)

Mekanisk avtrekk i yttervegg

##### VASKEROM

Vaskerom/Teknisk rom

Opplegg for vaskemaskin

Innredning Hyller på vegg

Varmtvannsbereider

Vannfordelingsskap

##### KJØKKEN

Kjøkkeninnredning i laminert tre/spon.

Profilerte fronter.

Benkeplate i laminert tre/spon

Belysning over benkeplate.

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Kjøkkenkum.

Hvitevarer: Stekeovn, platetopp, oppvaskemaskin, kjøl/frysenskap

##### TEKNISKE INSTALLASJONER

Opplagt kurs for luft til luft varmepumpe

Røropplegg:

Synlige vannrør i: Kobber/ Metall.

Synlige avløpsrør i: Plast / metall

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstank OSO på 194 liter.

Opplysninger gitt av eier:

Følgende rom har varmekabel: Bad i 1.etasje, vaskerom, entre

Følgende rom har varmemefolie: Stue

Garasje:

Garasje er kun oppmålt og ikke tilstandsvurdert.

Garasje har oppstilling til 2 biler og er oppført i samme stil og materiale som boligen.

TOMTEFORHOLD

Tomt på 534,8 m2 som er skrånende og opparbeidet med parkeringsplass til bil, plen og beplantning.

Eier opplyser om at eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eier opplyser om at eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold samt eventuelle oppgraderinger. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder samt andre eventuelle oppgraderinger gjort.

Mangler som kan forekomme i tilstandsrapporten kan være grunnet krav som har kommet de senere år.

Det vil alltid være anbefalt selger/kjøper og oppgradere til dagens krav.

Noen mangler vil vurderes til TG2 grunnet alder selv om funksjonen er kan være tilfredsstillende.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020	Eier opplyser om at det ble renoveret bad. Fagmessig utført i form av byttetjeneste	Nei
2020	Eier opplyser om nye overflater i hele 1.etasje. Fagmessig utført i form av byttetjeneste	Nei
2020	Eier opplyser om at det ble lagt varmemefolie i stue samt varmekabel på vaskerom. Fagmessig utført i form av byttetjeneste	Nei
2023/4	Eier opplyser om at det ble bygget ny terrasse Fagmessig utført i form av egeninnsats fra tømrer	Nei
2025	Eier opplyser om nye overflater på vaskerom Fagmessig utført i form av byttetjeneste	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>

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	114	114	0	0	35
Garasje	33	0	33	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>147</b>	<b>114</b>	<b>33</b>	<b>0</b>	<b>35</b>

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	73	73 Romfordeling: Entre/gang, vaskerom, bad, stue med utgang til terrasse og kjøkken	0	0	35
2. etasje	41	41 Romfordeling: Gang, 2 soverom og ett rom benyttet som kontor	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>114</b>	<b>114</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35</b>

#### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	49	41	8
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>49</b>	<b>41</b>	<b>8</b>

### Bygning: Garasje

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	33	0	33 Romfordeling: Biloppstillingsplass til to biler	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>33</b>	<b>0</b>	<b>33</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde i 1 etasje: 2.36m

Målt takhøyde i lofts etasje: 2.38m

Arealer er beregnet ut i fra innvendig oppmåling på stedet iht. ``Takstbransjens retningslinjer for arealmåling``. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

OBS:

Loftsetasjen har areal under målbart areal/lavere takhøyde enn 2.38m

Areal med desimaler er rundet av til nærmeste hele. +- 0.50m<sup>2</sup>

Fra 1.januar 2024 ble det innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Den eksisterende ordningen med P-rom og S-rom vil bli avløst av en ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nåes via fellesareal eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglasserte balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse for åpent areal, som dekker områder som balkonger, altaner, verandaer og carporter. Dette åpne arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal og skal rapporteres separat. Det er viktig å merke seg at parkeringsplasser, terrasser på bakkenivå og plattinger ikke vil bli inkludert i arealberegningen.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark, Grunnmur/ringmur
Støpt plate på mark med ringmur lagt på drenerende masser	
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?	Nei
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
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-1</b>
<p>Boligen er oppført med gulv støpt direkte på grunnen lagt på drenerende masser da dette er vanlig på oppførings tidspunktet og synlig ringmur langs ytterkant.</p> <p>Deler av ringmurens synlige overflater ble inspisert ved befarings.</p> <p>Det ble ikke observert synlige tegn til sprekker av konstruktiv betydning, avskalling, misfarging eller indikasjon på fukt på tilgjengelige flater.</p> <p>Boligen er oppført med gulv støpt direkte på grunnen (plate på mark). For boliger fra byggeperioden ca. 1995 er det normalt etablert kapillærbrytende lag og fuktsperre under betongplaten.</p> <p>Fuktsikring og konstruksjonsoppbygging under platen er ikke tilgjengelig for inspeksjon uten inngrep. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold ved befarings.</p>	

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Gulv på grunn, Ringmur
Støpt plate på mark med ringmur	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-1</b>
Ingen synlige sprekker/riss på synlig grunnmur ved befarings tidspunktet.	

## 6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Platting
Terrasse fundamentert på søyler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bygget i 2023/24	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-IU</b>
Ikke mulig og inspisere grunnet snødekt. Grunnet snølast er det vanlig at slike konstruksjoner beveger seg noe fra år til år slik at noe oppretting må påregnes.	

## 6.4 Vinduer og dører



Sprekt glass i 2.etasje

Beskrivelse	
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass Ytterdør i tre med isolerglass Terrassedører i tre med 2-lags isolerglass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, 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
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Vinduer og dører i tre fra byggeår. Ett glass er sprukket i 2.etasje (soverom)	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Bytte sprekt glass. Overflatebehandle vinduskarmen i boligen for og hindre råteskader.	

## 6.5 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning, Stående kledning
Stående kledning i tre	
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>
Stående kledning i tre Begrenset lufting og manglende musetetting	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Overflatebehandle kledning Etablere bedre lufting og montere musetetting	

## 6.6 Skorstein over tak

Inspisert fra	Annet
<b>Totalvurdering av skorstein over tak</b>	<b>TG-IU</b>
Skorstein er en elementpipe. Ikke mulig og inspisere grunnet snømengde/tilkomst.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler alltid og ta kontakt med lokalt brannvesen vedr avvik/mangler	

## 6.7 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Saltak	
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Innredet loftetasje under saltak med luke i knevegger til kaldtloft.	

Utvendig inspeksjon	Ikke inspisert
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er ikke mulig og kontrollere takkonstruksjonen uten og gjøre inngrep i konstruksjonen.	
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Det er synlig lufting der hvor det er mulig og kontrollere.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Ingen synlige lekkasjer/fuktskjolder på overflater innvendig ved befaring	
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Ikke kontrollerbart
Ingen tegn til dette på tilgjengelige områder.	
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Ingen tegn på utette gjennomføringer på tilgjengelige overflater.	
<b>Totalvurdering av takkonstruksjon og loft</b>	
<b>TG-IU</b>	
Takkonstruksjon / lofts etasje som var tilgjengelig hadde ingen bemerkninger. Takkonstruksjonen ellers er lukket og utilgjengelig for innvendig inspeksjon. Vurdering av underliggende konstruksjon og eventuelle skader kunne derfor ikke foretas.	

## 6.8 Taktekking

Type takkonstruksjon	Saltak
Saltak	
Type tekking	Takstein, Betongstein
Takstein/betongstein på tak	
Inspisert fra	Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Fra byggeår	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	Ikke kontrollert
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?	Ja

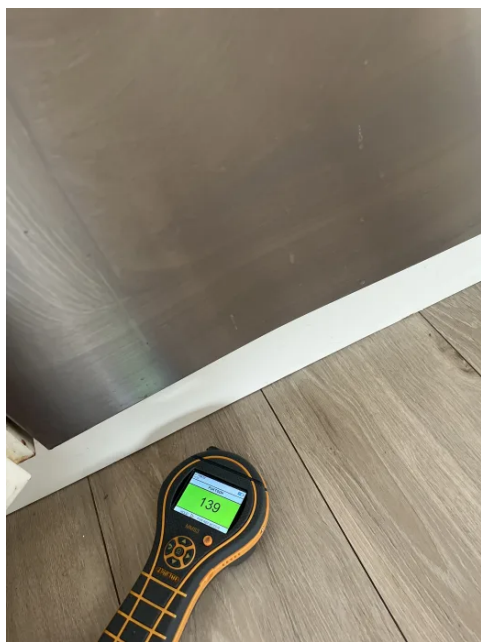
**Oppsummering av takteking****TG-2**

Takteking har oppnådd halvparten av sin levetid.  
Ikke mulig og inspisere grunnet snølast.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Anbefaler og kontrollere takteking etter hver vinter grunnet snølast.

## 6.9 Kjøkken



Ingen indikasjon på fukt i/rundt i kjøkken

**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

**Oppsummering av overflater og innredning****TG-2**

Kjøkkeninnredning i tre.  
Profilerte fronter  
Laminert benkeplate i tre med innfelt vask og platetopp.  
Integrert stekeovn og oppvaskemaskin.  
Frittstående kjølfrysenskap  
Mekanisk avtrekk i yttervegg

Eldre kjøkken men fungerende.  
Har ikke noen mindre skader som er ubetydelig for bruk og er uten demping på dører/skuffer.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Anbefaler montering av dempere på skapdører/skuffer for og forlenge levertiden på kjøkkenet.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Mekanisk avtrekk i yttervegg  
Fungerende på befaringsdagen

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk****TG-1**

Fungerende mekanisk avtrekk i yttervegg

## 6.10 Lovlighet / HMS

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?	Nei
Selger opplyser om at dette foreligger	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja
Det er avvik ved rekkverk i 2.etasje da det mangler sikring inn mot trapp.	
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	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
Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Selger opplyser om at dette er på plass Ikke mulig og kontrollere grunnet snømengde	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Selger opplyser om at dette er på plass: Ikke mulig og kontrollere grunnet snømengde	

## 6.11 Trapp



Beskrivelse	
Trapp i trekonstruksjon	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

**Oppsummering av trapp****TG-2**

Trapp har rekkverk under 90cm høyde.  
Registrert knirk i trapp

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Sikre trapp bedre ved rekkverk i 2.etasje

**6.12 Avløpsrør**

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser om at det er skiftet på bad i 2020 men at kjøkkenet er fra 1995.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
<p>Det er kun innvendige synlige rør som er vurdert av takstmann. Takstmann er ingen fagperson. Dersom ytterligere undersøkelser ønskes må det medbringes fagperson.</p>	

**6.13 Vannledninger**

Type anlegg	Kobber, Plast
I hovedsak Plast men noe kobber	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser om at det er skiftet røropplegg i 2020.	
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

Hovedstoppekran lokalisert på vaskrom



Vannfordelingsskap

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

#### Oppsummering av vannledninger

TG-2

Rør i rør etablert i 2020 i følge selger.  
Det er kun innvendige synlige rør som er vurdert av takstmann.  
Takstmann er ingen fagperson.  
Dersom ytterligere undersøkelser ønskes må det medbringes fagperson.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablere drenering av vannfordelingsskap slik at man kan oppdage evt lekkasjer.  
Lage kursoversikt i skap  
Tette igjen vegg rundt veggbokser på vaskerom

## 6.14 Elektrisk



EL-skap med automatsikringer

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

EL-skap med automatsikringer

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?

Ja

Selger opplyser om at det er lagt varmekabler i gang, på vaskerom samt bad i 2020.  
Fagmessig utført men i regi byttarbeid.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Manglende samsvarserklæring på arbeid.

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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

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

EL-skap med automatsikringer og skjult EL-anlegg.  
Mangler samsvarserklæring samt ett lokk på en bryter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Kontroll av EL-anlegg siden det mangler samsvarserklæring

## 6.15 Varmtvannsbereder



OSO varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2018

Størrelse

194

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

**Oppsummering av varmtvannsbereder**

**TG-1**

Fungerende bereder.

## 6.16 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer  
Mekanisk avtrekk på kjøkken/bad

TG er satt på bakgrunn an nye strengere krav til luftsystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Iht. NS3600 er det kun balansert ventilasjon som kan gi TG0/TG1

## 6.17 Våtrom



Hull etter håndkleholder

### Overflate

#### Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv med varmekabel  
Fliser på vegg  
Gips med downlights i himling

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Renovert i 2020, opplyst av 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

Selger opplyser om at badet er renovert i 2020

Overflater er hele og pene men har borrhull grunnet oppheng som er tatt ned.

Anbefaler og tette disse hullene med våtromssilikon.



Mekanisk fuktstyrt vifte

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Ja

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

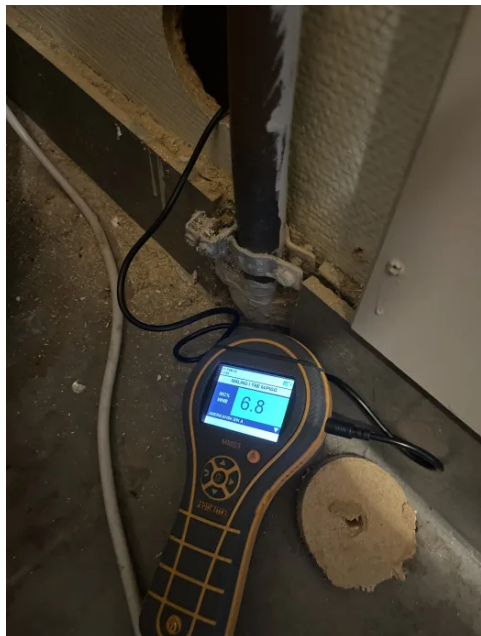
Nei

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?

Ukjent



Ingen indikasjon på fukt i vegg bak våtsone

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Ikke mulig og inspisere slik grunnet badekar plassert over sluk.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Kontrollere membran/mansjett i sluk.

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Servantskap med servant og to skuffer i underkant.  
Speilskap på vegg.  
Innebygget/Vegghengt toalett.  
Badekar  
Dusjnisje med glassdør.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Annen godkjent løsning

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Fungerende og i god tilstand.

### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk fuktstyrt vifte.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Fint fungerende på befaringsdagen.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-0

Ingen indikasjon på fukt i sille/vegg bak våtsone

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Selger opplyser om at badet er renoveret i 2020 av fagpersoner men som byttetjeneste i arbeid.  
Dokumentasjon mangler på utført arbeid.

## 6.18 Overflater 2.etasje



Himling har beveget seg noe.

### Beskrivelse

Registreres knirk i gulv.  
Overflater i 2.etasje er fra byggeår og har vært overflatebehandlet i senere tid.  
Enkelte steder har treverket beveget seg noe.  
Ofte kan dette oppstå pga at temperaturforskjeller gir bevegelse i treverk over tid.

## 6.19 Vaskerom 1.etasje



Overflater er ikke helt ferdigstilt på vaskerom omkring varmtvannsbereder.

### Beskrivelse

Fliser på gulv med varmekabel  
Opplegg for vaskemaskin  
Hyller på vegg.

### Oppsummering

TG-2

Opplegg på vaskemaskin  
Varmtvannsbereder  
Hovedstopperkran  
Sluk i gulv  
Vannfordelingsskap (uten drenring)

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ferdigstille arbeid omkring varmtvannsbereder.  
Etablere drenering på vannfordelingsskap

## 6.20 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp Kjeller
- Rom under terreng
- Oljetank

- Vannbåren varme
- Varmesentral