

Mathopsveien 49 5173 LODDEFJORD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1978
Hovedbygg BRA:	212 m ²
Hovedbygg BRA-i:	211 m ²
Sum alle bygg BRA:	254 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	211 m ²
Rapportdato:	24.11.2025 (Gyldig til 24.11.2026)

Samlet vurdering

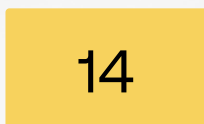
TG-0



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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. 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 integreert.

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 etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/revirenten 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/37995>

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.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	TG 3 pga registrert svikt i drenering.
Rom under terreng	TG 3 pga fuktskader og høye fuktverdier.
Vinduer og dører	TG 3 pga fuktakader i karm takvindu samt knust glass i takvindu.
Loft (konstruksjonsoppbygging)	TG 3 pga registrerte fuktakader med følgeskader i himling i stue.
Ildsted/Skorstein	TG 3 pga innkledd pipe på loft.
Våtrom: Bad utleiedel	TG 3 pga fuktskade i vegg samt manglende fuktsikring i sluk.
Våtrom: Bad/vaskerom u.etg	TG 3 pga fuktskade i tilstøtende vegg til bad samt manglende fuktsikring i sluk.
Våtrom: Bad 1.etg	TG 3 pga kombinasjon av alder, skader på overflater og svak fuktsikring.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG 2 pga slitasje og lavt rekkverk.
Yttervegger	TG 2 pga alder/slitasje og manglende musetetting.
Takkonstruksjon	TG 2 pga registrerte skjevheter.
Taktekking	TG 2 pga alder.
Utstyr på tak	TG 2 pga manglende snøfangere.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Toalettrom	TG 2 pga manglende tilluft.
Trapp	TG 2 pga manglende tilstrekkelig sikring opp mot dagens krav.
Avløpsrør	TG 2 pga alder og svak tilkobling under vask på kjøkken i utleiedel.
Vannledninger	TG 2 pga alder.
Elektrisk	TG 2 pga alder/utidsmessighet.
Varmtvannsbereder: Hoveddel (u.etg)	TG 2 pga alder/slitasje og manglende fuktsikring.
Varmtvannsbereder: Utleiedel	TG 2 pga alder og manglende lekkasjesikring.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Ventilasjon	TG 2 pga alder/utidsmessighet.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Fremviste tegninger mangler oversikt på loft. Det er derfor usikkert om loft er innredet etter byggeår.

Innerste soverom i utleiedel fremkommer som bod på fremviste tegninger.

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

Ikke godkjent alternativ rømning fra bakerste soverom i utleiedel samt fra soverom i loftsetasje.
Takhøyde under 2,2/2,4m i hhv u.etg og loft.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.11.2025

Rapportdato
24.11.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Karl Johannessen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Ikke fremvist ved befaring. Må ettersendes for kontroll før rapport publiseres.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Thomas Frøyen**
Firma: **Frøyen Takst AS**
Adresse: **Krakhellevegen 383, 6924
Hardbakke**

Telefon: **40099909**
Epost: **thomas@froyentakst.no**



Profilbilde

Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, byggmester og takstmann med over 25 års erfaring fra ulike roller i byggebransjen og videre fordypning i byggteknikk og prosjektering.

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre enn hva som oppgis under tabeller for forventet brukstid og «levealder» for bygningsdeler. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med retningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv taktekking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc). Om ikke annet er nevnt er opplyste tiltak/endringer opplyst fra eier. Tilleggsbygg (naust, garasje, utebod etc) vurderes dersom dette er bestilt (tillegg i pris ref. ordrebekreftelse).

Informasjon om boligen

Adresse: **Mathopsveien 49, 5173 Loddefjord**

Kommunenr: **4601**

Gårdsnr: **124**

Bruksnr: **282**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1978 - Kilde: Eiendomsverdi**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Grunnmur av murt leca. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner med trekledning i fasade. Vinduer med isolerglass. Etasjeskillere av trebjelkelag. Saltak tekket med betongtakstein.

OVERFLATER

Gulv: Fliser på bad i u.etg samt entré. Ellers parkett og laminat.

Vegg: Fliser på bad i utleiedel. Ellers malte flater og veggpaneler.

Tak: Himlingsplater.

OPPVARMING

Ildsted og varmepumpe. Ellers elektrisk oppvarming og gulvvarme på bad og entré i u.etg samt bad og toalett i i.etg.

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon + aktivt avtrekk fra bad og kjøkken.

OPPSUMMERING

Boligen har hatt oppgraderinger siden byggeår. Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering kan fremkomme feil og mangler. En må være klar over at boligen opprinnelig er fra 1978 og at 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. Se ellers rapportens tilstandsdel for mer informasjon.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Skiftet vinduer i front i utleiedel.	Nei
2022	Inntekking av pipe over tak.	Nei
2014	Nye vinduer samt én altandør i front 1.etg.	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	212	211	1	0	99
Utebod	10	0	10	0	0
Garasje	32	0	32	0	0
Totalt m²	254	211	43	0	99

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje - Utleiedel	67	66	1	0	0
U. etasje - Hoveddel	19	19	0	0	0
1. etasje	99	99	0	0	99
2. etasje/loft	27	27	0	0	0
Totalt m²	212	211	1	0	99

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje/loft	42	27	15
Totalt m²	42	27	15

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje - Utleiedel	67	65	2	- Entré: 2,9 m² - Gang: 3,1 m² - Soverom 1: 9,9 m² - Gang: 3,1 m² - Bad: 3,9 m² - Soverom 2: 12,1 m² - Stue: 19,6 m² - Kjøkken: 5,9 m² Takhøyde stue: 2,28m Takhøyde soverom bakkant: 2,15m 4,5 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	- Kott: 0,7 m² - Ekstern bod: 1,3 m²
U. etasje - Hoveddel	19	19	0	- Entré/trapperom: 10,8 m² - Bad/vaskerom: 6,8 m² Takhøyde: 2,23m 1,4 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	
1. etasje	99	99	0	- Trapp/gang: 8,9 m² - Soverom 3: 8,4 m² - Toalettrom: 1,6 m² - Soverom 4: 11,6 m² - Bad: 2,7 m² - Kjøkken: 9,7 m² - Stue: 52,8 m² Takhøyde stue: 2,34m 3,3 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	
2. etasje/loft	27	27	0	- Trapperom/gang: 8,4 m² - Soverom 5: 7,5 m² - Soverom 6: 10,9 m² Takhøyde møne: 2,07m 0,2 m² går med som areal av innvendige vegger/innkassinger/pipeløp etc.	
Totalt m²	212	210	2		

Bygning: Utebod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	10	0	10	0	0
Totalt m²	10	0	10	0	0

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	32	0	32	0	0
Totalt m²	32	0	32	0	0

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert sammen rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper, sjakter etc. Netto romareal inkluderer innebyggede garderobeskap, innkassinger/pipelep etc. Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-3
Det er benyttet knotteplast noen steder. Usikkert om dette er fra byggeår eller noe som er kommet senere. Innvendig registreres det fuktinnsig ved varmtvannsbereder på bad/vaskerom (Selger opplyser at det kommer inn vann når utekranen benyttes - TG 3). Videre registreres det høye fuktverdier i påforede vegger og gulv som tyder på fuktinnsig (TG 3) Det er fall på terrenget inn mot grunnmur. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år (TG 2 pga alder) Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales utvendig oppgradering av drenering samt utvendig isolering av grunnmur mot terreng.	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i murkonstruksjoner.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

Oppsummering av støttemur

TG-1

Ikke synlige sprekker i synlig del av mur. Deler av støttemur mot vei er tildekket of derfor ikke kontrollerbar.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Ut fra fremviste tegninger er dagens løsning i utleiedel endret.

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-3

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg under trapp samt i oppforet sponplategulv. Det registreres høye fuktverdier i påforet vegg (TG 3)

Isolasjon er våt mot grunnmur (TG 3)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påforede vegger samt oppforet gulv bør rives for uttørking. Videre må det foretas utvendige oppgraderinger på utvendig drenering før det planlegges innvendige tiltak. Dette da de påviste forhold vurderes å ha sammenheng med svikt i utvendig drenering.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Altan i trekonstruksjoner på ca 32,8 m² og skiferbelagt platting på ca 66 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Ikke opplyst om endringer.	
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 teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Trekonstruksjoner fremstår noe slitte med bl.a rustangrep på bjelkesko mot vegg (TG 2) Stedvis sterk slitasje på terrassebord (TG 2) Rekkverket blir målt til 86 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm (TG 2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler utskifting av terrassebord samt innfesting av bjelkelag mot vegg. Rekkverkshøyde bør økes opp til dagens krav.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer/ytterdører med 2-lags isolerglass i trekarmer. 2stk vinduer i trapperom med uisolerte koblede glass samt 2stk stuevinduer med blyglass. Skyvedør med isolerglass i alu.karm fra stue i 1.etg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se «tiltak» for mer informasjon vedr oppgraderinger. Etter befaring er et vindu i utleiedel fikset grunnet knekt lås samt en terrassedør og entrédør til hoveddel er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Ett knust takvindu (TG 3) Registrert fuktakader i nedre del av karm på takvindu (TG 3) Innvendig fuktakade i vindu i gavl på ene soverom i loftsetasje, trolig grunnet kondensering (TG 2) Nyere vinduer/altandør fremstår i normalt god stand.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
TG 3: Takvindu med knust glass og fuktakader i karm måp skiftes ut. TG 2: Vedlikehold av karmen på eldre vinduer/dører må påregnes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
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?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Stedvise krypsprekker i kledning. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon (TG 2) Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ettermontering av musebånd samt vedlikehold av kledning må påregnes.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Loft er innredet med oppholdsrom og gang samt knevegger og bakomliggende kaldtloft.	

Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) TG-3	
Antatt innredet etter byggeår basert på fremviste tegninger. Vinduer i gavl er datert til 1988. På kneloft registreres det stedvise fuktakader i undertak, trolig som følge av kondens. Ved pipe registreres det en større fuktskade med påfølgende følgeskader i himling mot stue (TG 3) Selger opplyser at de oppdaget en knekt takstein ved fuktskaden som nå er skiftet ut. Luftepapp ved isolert del av tak er strupet opp mot undertak og det registreres kondenssskader mellom isolasjon og luftepapp flere steder (TG 3) Også registrert fuktakader i undertak ved gjennomføring for ventilasjon i taket (TG 3)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Isolert del av takkonstruksjonen bør rives for ytterligere undersøkelser. Videre må det etableres tilstrekkelig lufting/ventilering av takkonstruksjonen for å unngå kondens. Med hensyn til skader i undertak må det også påregnes utbedringer her. I første omgang som lokale utbedringer inntil taktekkingen skiftes ut (se «taktekking»).	
Utbedringskostnader	Over 300 000

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp TG-1	
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
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

Utvendig er det ikke registrert symptomer på svak ventilering. Se «loft» for mer informasjon.

Det registreres stedvise skjevheter utvendig og ved innvendige skråhimlinger (TG 2)

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dette forholdet bør undersøkes ytterligere ifm oppgradering av loft og takteking.

6.11 Takteking

Type teking	Betongstein
-------------	-------------

Inspisert fra	På tak
---------------	--------

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

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

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

Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
---	----

Oppsummering av takteking

TG-2

Det ligger frost på takstein på befaringsdagen, noe som vanskeliggjør kontroll etter mose og evt andre skader.

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

TG 2 pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Grunnet alder på takteking bør det vurderes utskifting av denne.

6.12 Utstyr på tak

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?	Nei
--	-----

Oppsummering av utstyr på tak	TG-2
Etter dagens krav er det krav til snøfangere. Det er ikke montert snøfangere (TG 2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	
Ja	
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik i stue innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm (TG 2) Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn i 1.etg.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein		TG-3
Delvis innkledd pipe i 1.etg (TG 2) Helt innkledd på loft (TG 3) Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.		
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales		
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feievesen. Tiltak utføres på bakgrunn av avvik fra brannvesen etter kontroll. Kostander er ikke satt da dette må beregnes etter ytterligere kontroll.		
Utbedringskostnader		Ingen umiddelbar kostnad

6.15 Kjøkken: Utleiedel

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
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integrerte hvitevarer: - Induksjon platetopp - Steikeovn - Oppvaskmaskin - Kombiskap (kjøl/frys) Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.		

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.16 Kjøkken: 1.etg

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
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Opplegg for hvitevarer.	
Kjøkken fremstår i normalt god stand. Ikke avdekket nevneverdige avvik.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.17 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Fremviste tegninger mangler oversikt på loft. Det er derfor usikkert om loft er innredet etter byggeår.	
Innerste soverom i utleiedel fremkommer som bod på fremviste tegninger.	
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
Ikke godkjent alternativ rømning fra bakerste soverom i utleiedel samt fra soverom i loftsetasje. Takhøyde under 2,2/2,4m i hhv u.etg og loft.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft (TG 2)	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Laminat på gulv og malte veggflater.

Inneholder:

- Gulvmontert toalett
- Servant

Alminnelig bruksslitasje.

TG 2 pga manglende tilluft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering samt etablering av tilluft under dør.

6.19 Trapp

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjoner.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-2

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

TG 2 pga manglende tilstrekkelig sikring opp mot dagens krav.

Ikke tilstrekkelig fri høyde øverst i trapp mot loft (TG 2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiller slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). Avløpsrør under kjøkkenvask i utleiedel er provisorisk utbedret med gaffatape (TG 2) Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer (TG 2 pga alder) Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Rørøpplagg under vask på kjøkken i utleiedel bør utbedres fagmessig.	

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	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?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer (TG 2)
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved utskifting/oppgradering av kjøkken og våtrom/toalettrom anbefales det utskifting av vannrør til «rør i rør» vannforsyning.

6.22 Elektrisk

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

Nei

Type sikringer

Skrusikringer

Skrusikringer i utleiedel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Registreres noen få nyere sikringer.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

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 tilstrekkelig 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?

Ikke besvart

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG 2 pga alder/utidsmessighet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

6.23 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
-------------	-----------

Luft til luft varmpumpe i hhv utleiedel og hoveddel.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Varmpumper er produsert i 2022.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
------------------------------------	-----

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Det er ikke kjent om det er noen oljetank på eiendommen.

Varmpumper virker å være i normalt god stand.

6.24 Varmtvannsbereder: Hoveddel (u.etg)

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Fra byggeår

Størrelse

Ca 200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
--	----

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er plassert i rom uten sluk (TG 2) Berederen fremstår slitt og bærer preg av elde/slitasje (TG 2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler utskifting av bereder samt etablering av Waterguard eller annen fuktsikring.	

6.25 Varmtvannsbereder: Utleiedel

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2005	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er plassert i rom uten sluk eller annen lekkasjesikring (TG 2) Berederen er 20 år har usikker restlevetid (TG 2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig. Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.	

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Veggventil på bakre soverom i utleiedel i tillegg til ventiler i vinduer. Aktivt avtrekk fra bad og kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Boligen har ventilasjon fra oppføringstidspunkt som var normalt for boliger fra denne tidsperioden. Denne type ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav/standard. Ventilering i utleiedel fremstår noe svak. TG 2 pga alder/utidsmessighet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler oppgradering av ventilering med flere klaffventiler i vegg på soverom/oppholdsrom.	

6.27 Våtrom: Bad utleiedel

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja
Oppsummering av våtrom	TG-3
Badet er modernisert med nye fliser på eksisterende overflater. Slukmansjett er ikke klemmt i sluk, noe som kan føre til lekkasjer mot golvkonstruksjon og vegg ved høy vannstand (TG 3) Fallforhold: 7mm høydeforskjell fra topp gulv ved dør til topp gulv ved sluk. Ikke tilstrekkelig etter krav i forskrift. Inneholder: - Gulvmontert toalett - Benkeskap med servant - Opplegg for vaskemaskin Hulltaking er foretatt mot dusjsone hvor det ble registrert fuktskader i vegg (TG 3) Badet fremstår visuelt i normalt god stand men overnevnte avvik gjør at badet ikke tilfredsstiller krav til fuktsikring samt det er registrert fuktakader i vegg mot dusjsone (TG 3)	
Anbefalte tiltak	
Anbefaler renovering av badet for å nå dagens krav til fuktsikring samt for å sanere registrert fuktakade i vegg mot dusjsone.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.28 Våtrom: Bad/vaskerom u.etg

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Bad/vaskerom fra byggeår med skifer på gulv og baderomsplater på vegg.

Inneholder:

- Gulvmontert toalett
- Benkeskap med servant
- Opplegg for vaskemaskin
- Boblebad

Det registreres en fuktskade i konstruksjonen ved hulltaking (TG 3). Sluk i gulv under boblebad mangler tilstrekkelig fuktsikring (TG 3)

Anbefalte tiltak

Badets alder kombinert med nevnte avvik tilsier at rommet bør renoveres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.29 Våtrom: Bad 1.etg

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Belegg på gulv og baderomsplater på vegg.

Inneholder:

- Benkeskap med servant

Fuktakader i veggplater og synlige skader nedre del i dusjsone (TG 3)

Veggplater og belegg er slitt med oppgraderingsbehov. Ikke tilstrekkelig fuktsikring ved dør samt vindu står utsatt til i dusjsone med hensyn til fukt.

TG 3 pga kombinasjon av alder, skader på overflater og svak fuktsikring.

Anbefalte tiltak

Anbefaler renovering av badet.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp kjeller
- Vannbåren varme