

Frostavegen 2171 7633 FROSTA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1932

BRA: 145 m²

BRA-i: 145 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

13

TG-3

8

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, 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/32872>

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

Vinduer og dører

Oppsummering

Det er punktert vindu på stue.

Det registreres råteskader i rømningsdør på soverom på loft og råde i terrassedør.

Anbefalte tiltak

Punktert vindu på stue, terrassedør, og rømningsdør på loft må skiftes.

Vinduer fra 1977 (1970 tallet) må påregnelig skiftes.

Vinduer fra 1990 tallet har passert normal levetid.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Det er råde i kledning over tilbygg.

Det er råde i kledning ved terrasse.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon på opprinnelig del.

Tilbygget del er med musesperre.

Anbefalte tiltak

Skifte av kledning med råde er påregnelig.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning på opprinnelig bolig.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Nedløp til tilbygg har midlertidige løsninger og renner til opprinnelig bolig er med rust.

Anbefalte tiltak

Utbedring av nedløp og skifte av renner med rust er påregnelig.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Taktekking: Opprinnelig bolig.

Oppsummering

Kontrollert fra pulttak over tilbygget del.

Det er rust i beslag og råde i vindskier på opprinnelig del.

Skifertakstein med lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Fuktinndriv ved beslag på pipe over soverom 1.

Anbefalte tiltak

Skifte av vindskier, tetting av åpning ved pipebeslag og utbedring av beslag med rust er påregnelig.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Taktekking: Tilbygg

Oppsummering

Taktekking er slitt i overflater.
Tekkingen har passert sin normale levetid.
Det er råte i raftekaske mot øst.

Anbefalte tiltak

Råteskadet materiale må byttes i raftekaske.
Taktekking har passert sin normale levetid og har stor slitasje, utbedringer/skifte av tekking er påregnelig

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke fare for takras ved inngangsparti og derfor ingen krav til snøfanger.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.
Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).
Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.
Rekkverk på loft er lavt og har store åpninger.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiller på loft slik at åpningen ikke overstiger 10cm, samt forhøyning av rekkverket til 90 cm.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom

Oppsummering

Badet er fra 1977, det er sprekker(åpninger) i membran av belegg. Overflater er slitt og veggplater er med skader.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende toalettrom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Type drenering rundt boligen er ukjent, det er drenerende byggegrunn av sand.

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

Midlertidig løsning for bortdrenering av nedløpsvann.

Anbefalte tiltak

Taknedløp bør etableres med bortdrenering av nedløpsvann for å se om fukt i kjeller bedrer seg. Eventuelt må det etableres ny drenering rundt boligen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres enkelte riss/ sprekker i eldste grunnmur.

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Det er fukt i grunnen i kryprommet.

Lufteventiler i ringmuren er tettet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Åpne lufteventiler som er tettet.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres fuktinnslag i hjørne mot nord og stedvis fukt i overflater.

Anbefalte tiltak

Utbedring av drenasje av spillvann fra nedløpsrør, eventuelt oppgradering av drenering anbefales.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Noe oppretting er påregnelig.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres stedvis svertesopp fra tidligere lekkasjer på kaldtloft.

Det er åpning mellom beslag og taktekking til pipe over soverom 1.

Anbefalte tiltak

Tetting av åpning mellom beslag og taktekking anbefales for å hindre fuktinndriv ved pipe over soverom 1.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres stedvis knirk.

Det registreres skjevhet på loft, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 25 mm.

Det registreres skjevhet i første etasje hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 15 mm.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres sprekk i pipemur på soverom 3.

Eier opplyser at peis ikke har vært i bruk grunnet manglende trekk.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipene/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekket fungerer ikke uten at knapp holdes inne.

Anbefalte tiltak avtrekk

Utbedring av på-av knapp er påregnelig.

Toalettrom

Oppsummering

Det registreres fuktmerker/mindre skader over vask.

Rommet er med aldersslitte overflater.

Anbefalte tiltak

Fornyelse av overflater er påregnelig.

Avløpsrør

Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting er med vakumventil på toalettrom.

Avløpsanlegg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Normal levetid er 60 år.

Avløpsrør fra boligen og ut til septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Vannledninger

Oppsummering

Åpen rørfordeling i grovkjeller.

Kobberrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og er utsatt for frost/kondensering.

Det registreres slag i rørene fra kjøkken ved stenging av vannkran pga. manglende klamring (feste).

Stoppekran er plassert i grovkjeller.

Stoppekran fungerte som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i grovkjeller for å unngå frost og kondens.

Klamring av vannrør fra kjøkken.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Bereder er med utvendig rust.

Anbefalte tiltak

Skifte av bereder på bakgrunn av oppnådd alder og energiøkonomi er påregnelig.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.6.2025

Rapportdato
23.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Rigmor Kvamme**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Nils Kringen** Telefon: **91337318**
Firma: **Takst Forum Trøndelag AS** Epost: **nils.kringen@takst-forum.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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: **Frostavegen 2171, 7633 Frosta**

Kommunenr: **5036** Gårdsnr: **94** Bruksnr: **8** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1932**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i to etasjer over kjellerrom og krypro. Grunnmuren er oppført i betong og lettklinkerstein. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med skifertakstein, tilbygget del har pulttak med tekking av glassfiber. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Vindu med 2 og 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse
1977	Tilbygg 1. etasje.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
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 byggeteknisk 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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig. Frostavegen 2171.	145	145	0	0	18
Masstue. Frostavegen 2167	62	0	62	0	0
Låve/potetlager.	302	0	302	0	0
Redskapsbod	55	0	55	0	0
Totalt m²	564	145	419	0	18

Bygning: Enebolig. Frostavegen 2171.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	95	95	0	0	18
Loft	50	50	0	0	0
Totalt m²	145	145	0	0	18

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	95	95	0	Gang, toalettrom, bad, kjøkken og 2 stuer.	
Loft	50	50	0	Gang og 3 soverom.	
Totalt m²	145	145	0		

Bygning: Masstue. Frostavegen 2167

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	31	0	31	0	0
Loft	31	0	31	0	0
Totalt m²	62	0	62	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	31	15	16	Oppholdsrom.	Lagerrom.
Loft	31	31	0	Gang og 2 soverom.	
Totalt m²	62	46	16		

Bygning: Låve/potetlager.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	207	0	207	0	0
2. etasje	95	0	95	0	0
Totalt m²	302	0	302	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	207	0	207		Vedlager, potetlager og eldre type fjøsrom.
2. etasje	97	0	97		Høylåve/lagerrom.
Totalt m²	304	0	304		

Bygning: Redskapsbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	55	0	55	0	0
Totalt m²	55	0	55	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	55	0	55		Lagerrom.
Totalt m²	55	0	55		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Fukt i grovkjeller mot nord.



Midlertidig løsning med nedløp til grunnen.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Grunnmur til grovkjeller og kryprom.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Tilbygg med krypkjeller er fra 1977.

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? Ukjent

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)? Nei

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

Type drenering rundt boligen er ukjent, det er drenerende byggegrunn av sand.

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

Midlertidig løsning for bortdrenering av nedløpsvann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taknedløp bør etableres med bortdrenering av nedløpsvann for å se om fukt i kjeller bedrer seg. Eventuelt må det etableres ny drenering rundt boligen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Ringmur med kjellerrom og kryprom.

Type byggegrunn Byggegrunn av løsmasse

Byggegrunn av sand.

Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Grunnmur av betong (sparestein) under opprinnelig bolig, tilbygg med lettklinkerstein.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres enkelte riss/ sprekker i eldste grunnmur.	

6.3 Kryp kjeller



Kryprom uten fuktsperre mot grunnen.



Fuktmåling i treverk i kryprom.

Beskrivelse	
Krypkjeller/rom er tilgjengelig via åpning i mur i kjellerrom.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Ja
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 19,3 vektprosent. Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.	
Oppsummering av krypkjeller	TG-2
Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Det er fukt i grunnen i kryprommet. Lufteventiler i ringmuren er tettet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet. Åpne lufteventiler som er tettet.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Grovkjeller med takhøyde under 190 cm.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng**TG-2**

Det registreres fuktinnsig i hjørne mot nord og stedvis fukt i overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av drenasje av spillvann fra nedløpsrør, eventuelt oppgradering av drenering anbefales.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type Terrasse

Terrasse foran stue er utført i impregnerte materialer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Terrasse opplyses sannsynlig å være fra 1990 tallet.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? Nei

Er det krav til rekkverk? Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? Nei

Er balkong / terrassen teknet? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-2**

Det registreres skjevheter i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Noe oppretting er påregnelig.

6.6 Vinduer og dører



Råte i rømningsdør på loft.

Beskrivelse

Vinduer med 2 og 3-lags glass.
Terrassedør med glass.
Dør for rømning på soverom på loft med 2 - lags glass.
Ytterdør i kjeller og inngang i malt utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Det opplyses av eier at ytterdør og kjellerdør er skiftet i 2017.
Baderomsvindu og vinduer i andre etasje er skiftet i 2017.
Enkelte vinduer i 1. etasje er sannsynlig fra 1990 tallet.



Fuktskade og råte i terrassedør.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Det er punktert vindu på stue.
Det registreres råteskader i rømningsdør på soverom på loft og råte i terrassedør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punktert vindu på stue, terrassedør, og rømningsdør på loft må skiftes.
Vinduer fra 1977 (1970 tallet) må påregnelig skiftes.
Vinduer fra 1990 tallet har passert normal levetid.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.7 Yttervegger



Type fasade	Bordkledning
Boligen har stående kledning type tømmermannskledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning på tilbygg er fra 1977, kledning opprinnelig bolig er med ukjent alder.	
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?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-3

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.
Det er råte i kledning over tilbygg.
Det er råte i kledning ved terrasse.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon på opprinnelig del.
Tilbygget del er med musesperre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skifte av kledning med råte er påregnelig.
Det anbefales å etablere musetetting bak kledning på opprinnelig bolig.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Nedbøy i himlingsplater på soverom 1 ved pipe.



Forhøyede fuktverdier på kaldtloft over soverom 1.



Åpning mellom beslag og takteking på kaldtloft over soverom 1.

Type loft

Kaldtloft

Kaldtloft med tilgang via luke uten stige på soverom.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig ventilerings av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det registreres stedvis svertesopp fra tidligere lekkasjer på kaldtloft.
Det er åpning mellom beslag og takteking til pipe over soverom 1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tetting av åpning mellom beslag og takteking anbefales for å hindre fuktinndriv ved pipe over soverom 1.

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner og nedløp er i metall utførelse.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner på tilbygg er fra 1977.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Nedløp til tilbygg har midlertidige løsninger og renner til opprinnelig bolig er med rust.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av nedløp og skifte av renner med rust er påregnelig.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak, Pulttak
Saltak på opprinnelig bolig og pulttak på tilbygget del.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.11 Taktekking: Opprinnelig bolig.

Type tekking	Skiferstein
Skifertakstein sannsynlig fra opprinnelig byggeår.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-3
Kontrollert fra pulttak over tilbygget del. Det er rust i beslag og råte i vindskier på opprinnelig del. Skifertakstein med lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Fuktinndriv ved beslag på pipe over soverom 1.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skifte av vindskier, tetting av åpning ved pipebeslag og utbedring av beslag med rust er påregnelig.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Taktekking: Tilbygg



Taktekking av glassfiber.



Råte i raftekasse.

Type tekking	Annet
Taktekking glassfiber på takkonstruksjon i pulttaks form.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking er fra 1977. Raftekasse mot hage opplyses skiftet i 2017.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-3
Taktekking er slitt i overflater. Tekkingen har passert sin normale levetid. Det er råte i raftekasse mot øst.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Råteskadet materiale må byttes i raftekasse. Taktekking har passert sin normale levetid og har stor slitasje, utbedringer/skifte av tekking er påregnelig	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke fare for takras ved inngangsparti og derfor ingen krav til snøfanger. Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent. Takstigen er en stige med bøyler over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.14 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
Det registreres stedvis knirk. Det registreres skjevhet på loft, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 25 mm. Det registreres skjevhet i første etasje hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 15 mm. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.	
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.	



Pipe gjennom soverom 1 er av element og teglstein.



Pipe gjennom soverom 3 er av teglstein.



Vedovn på kjøkken.

Type pipe	Element, Tegl
-----------	---------------

Det er etablert to stk. piper.
En pipe av elementer samt teglstein.
En pipe av teglstein.

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Vedovn, Peis
--------------	--------------

Det er tilsluttet 2 stk vedovner og en stk peis.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
--	-----

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
---	-----

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
---	-----

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra 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-2
--	-------------

Det registreres sprekk i pipemur på soverom 3.
Eier opplyser at peis ikke har vært i bruk grunnet manglende trekk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipene/ildsteder utført av brann- og feiervesen.



Peis og vedovn på stue.

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Eier opplyser at innredning er fra 2017.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekket fungerer ikke uten at knapp holdes inne.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Utbedring av på-av knapp er påregnelig.	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke forelagt byggetegninger.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

Nei

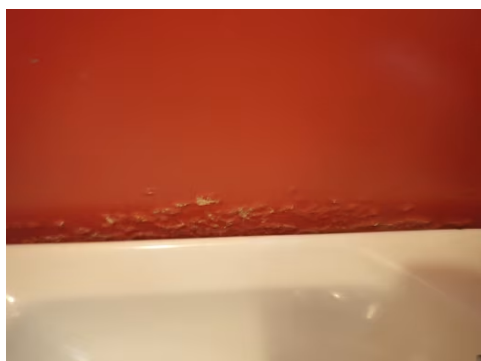
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.18 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Ja

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Det registreres fuktmerker/mindre skader over vask.
Rommet er med aldersslitte overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fornyelse av overflater er påregnelig.

6.19 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-3

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.
Rekkverk på loft er lavt og har store åpninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiller på loft slik at åpningen ikke overstiger 10cm, samt forhøyning av rekkverket til 90 cm.

6.20 Avløpsrør



Vaccumventil på toalettrom.

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsanlegg er sannsynlig fra 1977.	
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
Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting er med vakumventil på toalettrom. Avløpsanlegg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Normal levetid er 60 år. Avløpsrør fra boligen og ut til septik ligger under bakken og er ikke vurdert.	

6.21 Vannledninger



Rør i rør og kobberrør i kjeller.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Kobberrør er sannsynlig fra 1977 og eldre. Rør i rør er lagt frem til kjøkken i 2017.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	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?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei



Stoppekrane.

Er det dårlig funksjon på stoppekrane?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Åpen rørfordeling i grovkjeller.

Kobberrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og er utsatt for frost/kondensering.

Det registreres slag i rørene fra kjøkken ved stenging av vannkran pga. manglende klamring (feste).

Stoppekrane er plassert i grovkjeller.

Stoppekrane fungerte som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør må isoleres i grovkjeller for å unngå frost og kondens.

Klamring av vannrør fra kjøkken.

6.22 Elektrisk



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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Sikringsskap er skiftet i 2017.

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn i 2023, avvik utbedret.

6.23 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Grovkjeller	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1979	
Størrelse	
200liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. Bereder er med utvendig rust.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skifte av bereder på bakgrunn av oppnådd alder og energiøkonomi er påregnelig.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon via åpningsvindu og ventiler.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.25 Våtrom

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

Badet er fra 1977, det er sprekker(åpninger) i membran av belegg. Overflater er slitt og veggplater er med skader.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende toalettrom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000**

6.26 Øvrig: Masstue. Frostavegen 2167.

**Beskrivelse**

Masstue med byggeår ca. 1932 er oppført i to etasjer over fundament av betong/støpt gulv. Veggkonstruksjon av tre med utvendig kledning av stående panel type tømmermannspanel. Takkonstruksjon er i saltaks form med yttertekking av skifertakstein. Vinduer av 2 - lags isolerglass fra 2016, og koblede/ett lags glass fra byggeår.

Ved enkel visuell kontroll registreres rust i takrenner på bakside, og malingsavskalling på eldste vinduer.

Bygningen vurderes å fremstå i grei stand ut i fra alder og utførelse ved byggeår.

6.27 Øvrig: Uthus/låve med tilbygd potetlager.

**Beskrivelse**

Uthus med opprinnelig byggeår 1932, tilbygget potetlager på 1970 tallet. Uthus er oppført i to etasjer over betongfundament/støpt gulv. Tilbygget potetlager er oppført i en etasje over støpt gulv.

Veggkonstruksjon av tre med utvendig stående låvepanel/tømmermannspanel samt kledning av profilerte metallplater.

Taktekking av eldre og nyere profilerte metallplater.

Ved enkel visuell kontroll registreres at taktekking på låve har rust samt at det mangler takrenner. Tilbygget potetlager lengst mot boligen har lekkasje i taktekking.

Uthus/låve med potetlager har bruksskader og det er etterslep av vedlikehold.





6.28 Øvrig: Redskapsbod



Beskrivelse

Redskapsbod oppført i en etasje over betonggulv. Veggkonstruksjon i reisverk med utvendig kledning av låvepanel og profilerte metallplater.
Takkkonstruksjon i saltaks form med yttertekkning av profilerte metallplater.

Ved enkel visuell kontroll registreres råde i trekledning og et større etterslep av vedlikehold.



6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant