

Smimovegen 54 7822 BANGSUND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 1948

BRA: 144 m²

BRA-i: 144 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

6

TG-2

13

TG-3

4

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/31589>

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

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert en takteking med glatt overflate og det er krav til snøfanger.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Gjelder gang 2 etasje. TG 3.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet over 20mm. Gjelder soverom 1 og kjøkken. TG 3.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 22 mm på stue. TG 2.

Selger opplyser: Dette var allerede da vi kjøpte huset i 2007, og vi har ikke registrert eller merket noen endringer etter dette.

Anbefalte tiltak

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad

Oppsummering

Våtrommet er ikke tett og må rehabiliteres.

Gulv fliser ved dør er stedvis knust og er løse. Enkelte fliser på vegg som også har skader.

Det er ikke registrert bruk av membran under fliser som er løse.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Ved oppbygning av nytt bad bør det gjøres ytterlige undersøkelser for å avdekke årsaken til at flis løsner.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Våtrommet er ikke tett og må rehabiliteres.

Vaskerom fra ca 1988.

Gulvbelegg har utettheter og de fleste bygningsdeler har passert forventet brukstid. Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er bad/yttervegg og gammel yttervegg, det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Fuktmåling utført rundt sluk og tilgjengelige områder uten å påvise avvik.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Begrenset synlighet av grunnmur. Det registreres sprekkdannelser i grunnmur.

Anbefalte tiltak

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

Krypkjeller

Oppsummering

Det mangler delvis fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Det registreres vannansamlinger inne i krypkjelleren pga drypplekkasje på avløpsrør (utbedret etter min befaring) og noe fuktinntrekk gjennom grunnmur.

Krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

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

Adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Uttørring må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Terrassedøren er fuktpåkjent i nedre del.

Ytterdør er litt utett i nedre del til venstre.

Vinduer fra 1988 har harde pakninger og det kan oppstå trekk.

Det er ikke beslag over vinduer.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes noe vedlikehold og enkelte vinduer må påregnes skiftet over tid.

Yttervegger

Oppsummering

Det er stedvis ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres uttørkede fuktmerker på undertak og sperrer.

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Kan ikke se at kaldtloft er luftet.

Vurderinger gjort fra luke. Begrenset tilkomst pga lav høyde og manglende gulv.

Anbefalte tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand i omeråder som ikke kan ses fra luke.

Anbefaler at kaldtloft holdes under oppsikt for å avdekke om det er pågående problem med fukt.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres stedvis svai/nedbøy i takflaten.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

Taktekking

Oppsummering

Taktekking over inngangsparti uten vesentlige avvik.

Resterende: Det registreres rust i takplater.

Det er observert rustdannelse på beslag.

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

Anbefalte tiltak

Det bør planlegges skifte av taktekkingen.

Nytt pipebeslag må påregnes.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler rekkverk til venstre i stue. Krav til rekkverk på høyder over 50 cm.

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).

Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

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

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår og ca 1988, har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Kloakk er ikke luftet over tak.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Lufting over tak anbefales etablert.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er delvis fra byggeår og noe frem i tid, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er plassert i krypkjeller. Noe krevende å komme seg dit.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Soverom 3 i 2 etasje mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Øvrig

Oppsummering

Parkettgulv i stue/kjøkken har skader utover normal slitasje. Ellers noe toppinger i eldre laminatgulv.

Innerdører i 2 etasje skiftet i 2024, ingen vesentlige avvik registrert. Innerdører i 1 etasje hvor enkelte tar i karm og det er hull i dørblad på vaskerom.

Anbefalte tiltak

Det må utføres tiltak for å lukke avvikene.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.6.2025

Rapportdato
10.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Roar Brønlund**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Lars Brattsti** Telefon: **91645125**
Firma: **Takst-forum Trøndelag** Epost: **lars@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten , 7072 Heimdal**



Informasjon om boligen

Adresse: **Smimovegen 54, 7822 Bangsund**
Kommunenr: **5007** Gårdsnr: **34** Bruksnr: **1** Festenr: **156**
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1948 - Innhentet fra tidligere salgsoppgave.**
Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i to etasjer over krypkjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags og 3-lags glass.

Boligen er tilbygg i 1988.

Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Leddport i tre.

Tilleggsbyggingen er ikke videre tilstandsvurdert og omtalt i rapporten unntatt at areal er medtatt.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Rehab sikringsskap.	Ja
2022	Ny varmepumpe.	Ja
2022	Nytt røykrør og vedovn i 2022.	Ja
2024	Vinduer og innerdører i 2 etasje skiftet.	Ja
2020	Skifte ytterdør og vindskier med blekk over.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	144	144	0	0	63
Garasje	38	0	38	0	0
Totalt m²	182	144	38	0	63

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	84	84	0	0	63
2. etasje	60	60	0	0	0
Totalt m²	144	144	0	0	63

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	63	60	3
Totalt m²	63	60	3

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	84	84	0	Vindfang, gang, stue, kjøkken, vaskerom, bad.	
2. etasje	60	60	0	Gang/trapperom, 4 soverom.	
Totalt m²	144	144	0		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	38	0	38	0	0
Totalt m²	38	0	38	0	0

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Grunnmur i betong med kjeller som er fylt med pukk.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Begrenset synlighet av grunnmur. Det registreres sprekkdannelser i grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.	

6.2 Krypkjeller

Beskrivelse	
Det er en krypkjeller under deler av huset. Det er adkomst til krypkjeller via luke i grunnmur.	
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 fukttinnhold på 19 vektprosent.	

Oppsummering av krypkjeller**TG-2**

Det mangler delvis fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet.

Det registreres vannansamlinger inne i krypkjelleren pga drypplekkasje på avløpsrør (utbedret etter min befaring) og noe fuktinntrekk gjennom grunnmur.

Krypkjelleren har begrenset tilkomst slik at kontrollen er ikke fullstendig. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon av hele krypkjelleren er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

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

Adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Uttørring må pårgnes.

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ingen vesentlige avvik registrert.	

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass.
Ytterdør og terrassedør med glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør er skiftet i 2020.	
Terrassedør er skiftet i 2010.	
Vindu er skiftet på soverom 3 skiftet i 2024.	
Resterende vinduer fra ca 1988.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Terrassedøren er fuktpåkjent i nedre del. Ytterdør er litt utett i nedre del til venstre. Vinduer fra 1988 har harde pakninger og det kan oppstå trekk. Det er ikke beslag over vinduer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes noe vedlikehold og enkelte vinduer må påregnes skiftet over tid.	

6.5 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Skiftet kledning og etterisolert 2 yttervegger 2008-2013.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
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
Det er stedvis ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.	

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det registreres uttørkede fuktmerker på undertak og sperrer. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold. Kan ikke se at kaldtloft er luftet. Vurderinger gjort fra luke. Begrenset tilkomst pga lav høyde og manglende gulv.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand i omeråder som ikke kan ses fra luke. Anbefaler at kaldtloft holdes under oppsikt for å avdekke om det er pågående problem med fukt.	

6.7 Renner og nedløp

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

6.8 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
--	-------------

Det registreres stedvis svai/nedbøy i takflaten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

6.9 Taktekking

Type tekking	Metallplater
--------------	--------------

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

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

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

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

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

Oppsummering av taktekking	TG-2
-----------------------------------	-------------

Taktekking over inngangsparti uten vesentlige avvik.

Resterende: Det registreres rust i takplater.

Det er observert rustdannelse på beslag.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør planlegges skifte av taktekkingen.

Nytt pipebeslag må påregnes.

6.10 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-3
Det er etablert en takteking med glatt overflate og det er krav til snøfanger.	
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.11 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-3
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Gjelder gang 2 etasje. TG 3.	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet over 20mm. Gjelder soverom 1 og kjøkken. TG 3.	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 22 mm på stue. TG 2.	
Selger opplyser: Dette var allerede da vi kjøpte huset i 2007, og vi har ikke registrert eller merket noen endringer etter dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken

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-1
--	-------------

Skorstein renovert i 2022 med nytt røykrør og ny vedovn.
Ingen avvik registrert.

6.13 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
---	-------------

Eldre oppmalt kjøkkeninnredning.
Noe slitasje i hengsler og benkeplate.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
--------------	----------

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
-------------------------------------	-----

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

Ingen avvik registrert.
Fungerer ved test med papir.

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
--	-----

Tegninger stemmer med unntak for tilbygg vindfang som ikke er inntegnet.

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
--	-----

Det foreligger ferdigattest tilbygg og restaurering av bolig datert 18.04.1988.

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

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
---	-----

6.15 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-2

Trappen mangler rekkverk til venstre i stue. Krav til rekkverk på høyder over 50 cm.

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).

Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

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

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ja

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

Innvendige avløpsrør fra byggeår og ca 1988, har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Kloakk er ikke luftet over tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Lufting over tak anbefales etablert.

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige vannrør skiftet i 1988 og noe i krypkjeller i 2006.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er delvis fra byggeår og noe frem i tid, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Stoppekran er plassert i krypkjeller. Noe krevende å komme seg dit.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-0
Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn i 2025. Anmerkede forhold er lukket.	

6.19 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget ble oppgradert i 2022.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke utført service enda. Montert sent i 2022.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Ingen avvik registrert.	

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1997	
Størrelse	
ca 198 l	
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 har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og periodisk avtrekk fra kjøkken og bad.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Soverom 3 i 2 etasje mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.	

6.22 Våtrom: Bad

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
Våtrommet er ikke tett og må rehabiliteres. Gulv fliser ved dør er stedvis knust og er løse. Enkelte fliser på vegg som også har skader. Det er ikke registrert bruk av membran under fliser som er løse.	
Anbefalte tiltak	
Badet må totalrenoveres. Ved oppbygning av nytt bad bør det gjøres ytterlige undersøkelser for å avdekke årsaken til at flis løsner.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.23 Våtrom: Vaskerom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av våtrom**TG-3**

Våtrommet er ikke tett og må rehabiliteres.
Vaskerom fra ca 1988.
Gulvbelegg har utettheter og de fleste bygningsdeler har passert forventet brukstid. Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er bad/yttervegg og gammel yttervegg, det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.
Fuktnmåling utført rundt sluk og tilgjengelige områder uten å påvise avvik.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.24 Øvrig

Beskrivelse

Innvendige overflater og dører.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Parkettgulv i stue/kjøkken har skader utover normal slitasje.
Ellers noe toppinger i eldre laminatgulv.

Innerdører i 2 etasje skiftet i 2024, ingen vesentlige avvik registrert.
Innerdører i 1 etasje hvor enkelte tar i karm og det er hull i dørblad på vaskerom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må utføres tiltak for å lukke avvikene.

6.25 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant