

Selnesvegen 413 7822 BANGSUND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 1934

BRA: 154 m²

BRA-i: 109 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

20

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/35099>

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

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren har setninger/sprekker. Spesielt synlig er dette fra murens innside i grovkjeller og i utvendig trappenedgang.

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.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

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 over 30mm i tillegg til lokale skjevheter.

Pga. avvik i grunnmur kan enkelte skjevheter ha oppstått som følge av setninger. Skjevheter i seg selv er ikke uvanlig for eldre boliger da det ofte skyldes en kombinasjon av underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

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

Bedre avstiving av etasjeskille i kjeller må påregnes.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Det mangler avslutning/listverk i overgangen mellom loftsgulv og trappestikk.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Avslutning gulv / trappestikk bør ferdigstilles.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

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.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Kan tyde på kapillæroppslag fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

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

Krypkjeller

Oppsummering

Krypkjeller under gang og bad har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak

Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er synlige fukt i overflater på gulv, enkelte steder i nedre deler av mur. Dette vil påføre treverk som er i kontakt med gulv og grunnmur uheldige fuktbelastninger, noe som over tid vil kunne forårsake skader. Det er råte i treverk/søyle ved garasjedør.

Det er sprekke-dannelser / skader i kjellergulv, sprekker i grunnmursvegger og sprekker i forstøtningsmur / grunnmur til utvendig trappnedgang. Luke/lem har dårlig tilstand.

Anbefalte tiltak

Råteskader i tresøyler må skiftes.

Lagring av fuktømførlige varer må unngås.

Etasjen må sikres bedre mot mus/smågnagere pga. registrert aktivitet.

Ny luke til utvendig trappnedgang bør etableres.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter/setninger i konstruksjonen.

Det registreres overflateslitasje i balkong, rekkverk og trapper.

Rekkverket blir målt til 82 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Det er ikke montert rekkverk i trapp.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører: Vinduer

Oppsummering

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Karmer er værslitte.

Pga. alder på enkelte vinduer vil det være økt risiko for punkteringer av vindusglass.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Vinduer og dører: Dører

Oppsummering

Balkongdør fremstår slitt.

Anbefalte tiltak

Ny balkongdør bør monteres.

Ytterdør må listes / ferdigstilles i gang.

Yttervegger

Oppsummering

Kledningen har værslitt overflatebehandling.

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon på kontrollerte steder.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres rust i takplater.

Det er tegn til rustdannelse i pipebeslag.

Vindskier og vannbord har overflateslitasje.

Metallplater med underlagspapp og lekter nærmer seg 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Påviste skader må utbedres.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale. på stue.

Det er enkelte rustmerker i beslag rundt pipa over tak.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

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

Det gjøres oppmerksom på at hovedstoppekran er plassert over vannkran i kjeller.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget.

Deler av anlegget har utidsmessige løsninger, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag.

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 12.08.2024. Det foreligger ingen anmerkninger på anlegget.

Anbefalte tiltak

Pga. manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring og alder på deler av anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

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

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av et eller flere rom i boligen opp mot normal bruksbelastning.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i de rom som mangler ventil/spalte i vinduer.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Det måles fall på gulvet inn mot dusjkabinett. Lokalt fall på gulv inn til sluk under dusjkabinett lot seg ikke måle under befaringen.

Det registreres knirk i gulvet.

Anbefalte tiltak overflater

Bruken av dusjkabinett må viderføres pga. oppbygging / overflatevalg på vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

Topp tettesjikt på rørgjennomføringer i gulv under servant er lavere enn 25 mm.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er en liten skade/sør i skapdør på servantskap.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Oppsummering av fukt

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg under trapp. Det ble i hulltakingen registrert fuktmerker, uten at det ble målt skadelig fukt. Forhold det gjøres oppmerksom på er tegn til aktivitet etter mus i hulltakingen.

Anbefalte tiltak fukt

Ytterligere undersøkelser mtp. museaktivitet er påregnelig.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er fremlagt ferdigattest for loftsetasje datert 22.02.2005.

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

Vindu på loft er for små som rømningsvindu.

Vindu er for små i forhold til krav til dagslys på loft.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.9.2025

Rapportdato
10.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Torhild Merete Holseng**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Frode Kvaløsæter** Telefon: **92208459**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag** Epost: **frode.kvaloseter@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Byggmester/takstmann

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.

Informasjon om boligen

Adresse: **Selnesvegen 413, 7822 Bangsund**
Kommunenr: **5007** Gårdsnr: **35** Bruksnr: **34** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1934** - Årstill er å betrakte som ca og er hentet fra selgers egenerklæring. Eiendom etablert 25.09.1936 i matrikkel.
Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Fritidsbolig oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjoner er oppført i tre og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1973	Tilbygg 1.etg.	Nei
2005	Tilbygg, ny loftsetasje.	Ja
1995	Montert ny kjøkkeninnredning i ca: 1995.	Nei
1997	Tiltak på bad i ca: 1997.	Nei
2005	Montert ny bordkledning.	Nei
2005	Montert nye takrenner, nedløp og beslag.	Nei
2005	Lagt ny takteking.	Nei
2005	Montert ny murpipe og vedovn på loft.	Nei
2005	Montert nytt sikringsskap.	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.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	45	0	45	0	0
1. etasje	65	65	0	0	56
Loft	44	44	0	0	0
Totalt m²	154	109	45	0	56

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	64	44	20
Totalt m²	64	44	20

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	45	0	45		Grovkjeller.
1. etasje	65	65	0	Gang, stue, kjøkken, soverom og bad/vaskerom.	
Loft	44	44	0	Loftstue og soverom.	
Totalt m²	154	109	45		

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).

Takhøyde på kontrollerte steder i kjeller ligger mellom 190 og 192 cm. Pga. skjevheter, ujevnheter i gulv kan mindre deler av arealet ha lavere takhøyde enn 190 cm, men er likevel tatt med i arealberegningen omtalt som BRA-e

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	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?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
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. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Kan tyde på kapillæroppsgang fra grunnen eller inntrengning fra utsiden. Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede vann vekk fra boligen.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Grunnmur i betong.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-3**

Grunnmuren har setninger/sprekker. Spesielt synlig er dette fra murens innside i grovkjeller og i utvendig trappenedgang.

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.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av kryp kjeller**TG-2**

Kryp kjeller under gang og bad har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en kryp kjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til kryp kjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Grovkjeller

Rom under terreng er en grovkjeller med utvendig adkomst.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

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

Det er synlige fukt i overflater på gulv, enkelte steder i nedre deler av mur. Dette vil påføre treverk som er i kontakt med gulv og grunnmur uheldige fuktbelastninger, noe som over tid vil kunne forårsake skader. Det er råte i treverk/søyle ved garasjedør.

Det er sprekkdannelse / skader i kjellergulv, sprekker i grunnmursvegger og sprekker i forstøtningsmur / grunnmur til utvendig trappenedgang. Luke/lem har dårlig tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råteskader i tresøyler må skiftes.

Lagring av fuktømførlige varer må unngås.

Etasjen må sikres bedre mot mus/smågnagere pga. registrert aktivitet.

Ny luke til utvendig trappenedgang bør etableres.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er oppført en balkong i impregnert treverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
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
Det registreres skjevheter/setninger i konstruksjonen.	
Det registreres overflateslitasje i balkong, rekkverk og trapper.	
Rekkverket blir målt til 82 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Det er ikke montert rekkverk i trapp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.6 Vinduer og dører: Vinduer

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu i gang og på loft har glass datert 2000.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
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-2**

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Karmer er værslitte.

Pga. alder på enkelte vinduer vil det være økt risiko for punkteringer av vindusglass.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

6.7 Vinduer og dører: Dører

Beskrivelse

Ytterdør i malt utførelse med 2-lags glass og balkongdør i malt utførelse med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Balkongdør skiftet i 1987, ytterdør skiftet i 2010.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-2**

Balkongdør fremstår slitt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ny balkongdør bør monteres.

Ytterdør må listes / ferdigstilles i gang.

6.8 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning

Veggkonstruksjoner er oppført i tre kledd med stående tømmermannspanel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ny impregnert kledning montert i 2005.

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-2
Kledningen har værslitt overflatebehandling. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon på kontrollerte steder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Innredet loft med gulvbord, panel på vegger og panel i tak.	
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?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Loftet er innredet / bygd opp i 2005. Med bruk av fuktmåler måles ingen fukt i området rundt fuktmerker i panel ved pipe. Avviket vurderes å være gamle forhold. Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. For videre omtale se "Takkonstruksjon"	

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner og nedløp i 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 symptomer på skader.	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Taket er et saltak.	
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
Takkonstruksjon fra 2005 uten symptomer på skader.	

6.12 Takteking

Type teking	Metallplater
Taket er tekket med metallplater.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Undertak, lekter og takplater fra 2005.	
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 taktekkning**TG-2**

Det registreres rust i takplater.

Det er tegn til rustdannelse i pipebeslag.

Vindskier og vannbord har overflateslitasje.

Metallplater med underlagspapp og lekter nærmer seg 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste skader må utbedres.

6.13 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 ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Etasjeskille er et 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 over 30mm i tillegg til lokale skjevheter.

Pga. avvik i grunnmur kan enkelte skjevheter ha oppstått som følge av setninger. Skjevheter i seg selv er ikke uvanlig for eldre boliger da det ofte skyldes en kombinasjon av underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Bedre avstiving av etasjeskille i kjeller må påregnes.

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Element

Det er en elementpipe i boligen fra 2005.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Det er montert vedovn på stue og på loftstue.

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?

Ja

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra taket

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Ja

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-2**

Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbart materiale. på stue.

Det er enkelte rustmerker i beslag rundt pipa over tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

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**

Enkel innredning fra ca: 1995 uten vask/armatur med malte glatte fronter og laminert benkeplate. Ingen symptomer på skader i overflater og innredning utover normal slitasje ble registrert.

Avtrekk

Type avtrekk

Naturlig

Det er ikke etablert mekanisk avtrekk fra rommet. Kun naturlig ventilering via luftelyre i åpningsvindu.

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Ingen vesentlige avvik opp mot byggegodkjente tegninger er registrert.

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?

Ja

Det er fremlagt ferdigattest for loftsetasje datert 22.02.2005.

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

Ja

Vindu på loft er for små som rømningsvindu.

Vindu er for små i forhold til krav til dagslys på 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?

Ja

Brannslukningsapparat eldre enn 10 år.

6.18 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.

Det mangler avslutning/listverk i overgangen mellom loftsgulv og trappestikk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Avslutning gulv / trappestikk bør ferdigstilles.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Synlige avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

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

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.20 Vannledninger

Type anlegg

Kobber

Synlig del stikkledning i plast. Synlige vannrør i kobber.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
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 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det gjøres oppmerksom på at hovedstoppekran er plassert over vannkran i kjeller.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Deler av anlegget har utidsmessige løsninger, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 12.08.2024. Det foreligger ingen anmerkninger på anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga. manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring og alder på deler av anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bad

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
Ukjent.	
Størrelse	
Ukjent volum / liten type.	
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.	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og ventiler på vegg.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er ikke tilfredsstillende ventilering av et eller flere rom i boligen opp mot normal bruksbelastning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i de rom som mangler ventil/spalte i vinduer.	

6.24 Våtrom: Bad/wc

Overflate

Beskrivelse av overflate
Bad med belegg på gulv, lakkert panel på vegger og takess i innvendig tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra ca: 1997.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ja
Oppsummering av overflater	TG-2
Det måles fall på gulvet inn mot dusjkabinett. Lokalt fall på gulv inn til sluk under dusjkabinett lot seg ikke måle under befaringen. Det registreres knirk i gulvet.	
Anbefalte tiltak overflater	
Bruken av dusjkabinett må viderføres pga. oppbygging / overflatevalg på vegger.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

Topp tettesjikt på rørgjennomføringer i gulv under servant er lavere enn 25 mm.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, skyllekar, klosett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Det er en liten skade/sør i skapdør på servantskap.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Bygningsdelen fungerer med dette avviket.

Ventilasjon

Type ventilerings

Naturlig

Badet har naturlig ventilasjon.

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Ja

Oppsummering av fukt**TG-2**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg under trapp. Det ble i hulltakingen registrert fuktmerker, uten at det ble målt skadelig fukt. Forhold det gjøres oppmerksom på er tegn til aktivitet etter mus i hulltakingen.

Anbefalte tiltak fukt

Ytterligere undersøkelser mtp. museaktivitet er påregnelig.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant