

Klempanvegen 11 7822 BANGSUND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1949

BRA: 149 m²

BRA-i: 108 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

2

TG-2

10

TG-3

10

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/30433>

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

Drenering

Oppsummering

Ingen info om drenering/grunnmursplast fremlagt.

Registrerer stedvis noe grunnmursplast uten topplst.

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast rundt hele bygningen. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Det er synlige fukskader i overflater i kjeller og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer.

Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Det er fall på terrenget inn mot grunnmur.

Anbefalte tiltak

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

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.

Utbedring av drenering/terrengfall er vanskelig å få utført pga tilbygg.

Anbefaler at det innhentes tilbud på utbedring fra entreprenør for utbedringsmetode/kostnad.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Tilbygg har skjevheter pga av sig/bevegelser i pilarer.

Dette har ført til synlige skjevheter i konstruksjoner over pilarer.

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.

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

Anbefaler ytterlige undersøkelser på pilarer utført av entreprenør for å avdekke utbedringsmetode/kostnad.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres synlige skader i konstruksjoner slik at hulltaking er ikke nødvendig

Det er synlige fuktskader i overflater vegg mot terreng på wc.

Ellers noe saltutslag på innvendig mur.

Innsig av vann i bod 1 ved yttervegg/hjørne.

Registrerer fukt på drager over/ved dør i bod 1. Ukjent årsak.

Anbefalte tiltak

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Bedre ventilering bør etableres.

En eventuell oppbygging anbefales ikke før skadeårsak er kjent og utbedret.

Anbefaler ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og eventuelt skjult skadeomfang rundt fuktmerker i drager.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,

Det registreres skjevheter i søyler og fundament.

Trapp til veranda har råteskader og behov for umiddelbare tiltak.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak

Råteskadet trevirke må skiftes.

Skjevheter må påregnes opprettet. (Se Grunnmur og fundament)

Overflatebehandling må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det blir påvist sprekk i vindusglass på enkelte kjellervindu.

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Karmer er værslitte.

Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Det er ufullstendig beslag over vinduer.

Enkelte vinduer fra 2012 med løse pakninger.

Ytterdør henger noe og tar i karm

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.
Utskifting av vinduer med skade må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.
Tiltak på pakninger må påregnes.

Anbefaler ytterlige undersøkelser for å avdekke om det er skjulte avvik pga av manglende beslag over vinduer.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.

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.

1 etasje:

Stue 35 mm.

Gang 45 mm.

Loft:

Soverom 1 35 mm.

Gang 25 mm (TG 2)

Soverom 2 20 mm (TG 2)

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Elektrisk

Oppsummering

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

Det registreres dårlig innfesting på kabler i et større omfang.

Det er ved renovering demontert ledninger som ikke er remontert.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Kostnad gjelder el-kontroll.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom

Oppsummering

Badet er i en slik tilstand at det bør renoveres.
Det er ikke foretatt hulltaking da det er åpen yttervegg bak wc.
Fuktmåling utført uten avvik.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres blærer i overflatebehandling/malingen. Skyldes trolig tidligere behandling med linolje.
Det registreres stedvis betydelig malingsavskalling.
Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.
Underbord er stedvis lagt mot vindsperre uten luftesjikt.

Som følge av beskaffenhets har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.
TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

Innvendige bærevegger.

I opprinnelig del av boligen er det fjernet nesten alle innervegger. (Stue/kjøkken)

Dette gir en spennvidde på ca 6,2 m.

Ut fra dagens bjelkelagstabeller med eksempelvis C24 98X198 i c/c 600 er maks spennvidde 3,5 m.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes skifte av deler av kledningen og stedvis omfattende vedlikehold.

Anbefaler at bjelkelag forsterkes/ holdes under oppsikt for å avdekke om det er negativ utvikling.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres uttørkede fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe.

Begrenset mulighet for inspeksjon av hele kaldtloftet pga lagrede gjenstander.

Anbefalte tiltak

Ankomst for inspeksjon av hele loft/takkonstruksjon må etableres.

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det er stedvis nedtrampede takplater.

Anbefalte tiltak

Tiltak må påregnes for å lukke avvikene.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 10.04.2013;

- Sot-/feieluken er defekt, utett, ikke låsbar, eldre.
- Slokkemateriell mangler kontroll. Skum 5 år, pulver 10 år.
- Feil/mangler ved røykvarsler.
- Åpne røykrørshull, i 1. etg. på kjøkken.

Hull i pipe på stue etter vedovn er ikke tilfredsstillende tettet.

Pipe på kaldtloft har sprekker i puss og har uttørkede rennemerker.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

Rehabilitering av pipa må vurderes med bakgrunn i påviste avvik.

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Innredningen er noe provisorisk oppsatt.

Manglende ferdigstillelse.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Avløpsrør

Oppsummering

Det registreres sen avrenning fra kjøkkenvask.

Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Avløpsrør er stedvis fagmessig utført.

Registrerer motfall på avløp fra kjøkken og bad.

Anbefalte tiltak

Pga sen avrenning fra tappested og motfall anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er delvis fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet.

Vannrør er stedvis ufagmessig utført.

Lengre spenn uten innfesting.

Anbefalte tiltak

Pga. ovennevnte avvik bør røranlegget og vanninntaket til bygningen sjekkes av rørlegger.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Vannstoppesystem på bereder anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger kun tegninger av endring til bad/vaskerom i 1 etasje som ikke stemmer med dagens bruk.

Det er ikke framlagt noen byggetegninger av resterende bygningsmasse og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bad/vaskerom. Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest av resterende boligmasse. 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.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.4.2025

Rapportdato
6.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Farzad Mulla Amreji (Fester)**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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: **Klempanvegen 11, 7822 Bangsund**

Kommunenr:	5007	Gårdsnr:	34	Bruksnr:	5	Festenr:	168
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1949 - Festekontrakt datert 1949.						
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong, betongstein og tillbygg har åpen fundamentering på pilarer. 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 koblet glass.

Uthus er oppført i 2 etasjer. Bygningen er oppført på støpt pilarer. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med stålplater.

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

Det er bemerket at tilleggsbygningen er av dårlig beskaffenhet.

Det må påregnes tiltak utover normalt vedlikehold.

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. Rombenevnelser 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	149	108	41	0	52
Uthus	25	0	25	0	0
Totalt m²	174	108	66	0	52

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	63	63	0	0	52
Loft	45	45	0	0	0
Kjeller	41	0	41	0	0
Totalt m²	149	108	41	0	52

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	76	63	13
Loft	48	45	3
Totalt m²	124	108	16

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	63	63	0	Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom.	
Loft	45	45	0	Gang, 3 soverom.	
Kjeller	41	0	41		Gang, 4 boder, trapperom.
Totalt m²	149	108	41		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasstet balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	25	0	25	0	0
Loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	25	0	25	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	23	0	23
Totalt m²	23	0	23

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	25	0	25		Lagerrom
Totalt m²	25	0	25		

Kommentar til arealberegning

Arealet på i kott på loft og i tilbygg 1 etasje 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)

Areal i uthus må anses som ca areal.
2 etasje på uthus med lav takhøyde.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-3
Ingen info om drenering/grunnmursplast fremlagt. Registrerer stedvis noe grunnmursplast uten topplst. Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast rundt hele bygningen. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. Det er synlige fukskader i overflater i kjeller og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer. Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning. Det er fall på terrenget inn mot grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen. Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuksikring oppgraderes. Utbedring av drenering/terrengfall er vanskelig å få utført pga tilbygg. Anbefaler at det innhentes tilbud på utbedring fra enterprenør for utbedringsmetode/kostnad.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Søyler/pilarer (åpen fundamentering)
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Betongstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-3	
Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Tilbygg har skjevheter pga av sig/bevegelser i pilarer. Dette har ført til synlige skjevheter i konstruksjoner over pilarer.	
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. For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing. Anbefaler ytterlige undersøkelser på pilarer utført av entreprenør for å avdekke utbedringsmetode/kostnad.	
Utbedringskostnader	
50 000 - 150 000	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Det er 2 rom i kjeller som er innredet. Tidligere brukt som bad og toalett.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	
TG-3	
Det registreres synlige skader i konstruksjoner slik at hulltaking er ikke nødvendig Det er synlige fuktskader i overflater vegg mot terreng på wc. Ellers noe saltutslag på innvendig mur. Innsig av vann i bod 1 ved yttervegg/hjørne. Registrerer fukt på drager over/ved dør i bod 1. Ukjent årsak.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Bedre ventilerings bør etableres.

En eventuell oppbygging anbefales ikke før skadeårsak er kjent og utbedret.

Anbefaler ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og eventuelt skjult skadeomfang rundt fuktmerker i drager.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
------	---------

Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.

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

Det er utført arbeider i senere år.

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-3**

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,

Det registreres skjevheter i søyler og fundament.

Trapp til veranda har råteskader og behov for umiddelbare tiltak.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringsstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råteskadet trevirke må skiftes.

Skjevheter må påregnes opprettet. (Se Grunnmur og fundament)

Overflatebehandling må påregnes.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Kjellervindu med koblet glass.	
Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu skiftet ca 2012 på deler av boligen. Enkelte vinduer med koblet glass av eldre årgang.	
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?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Det blir påvist sprekk i vindusglass på enkelte kjellervindu.	
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.	
Karmen er værslitte.	
Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.	
Det er ufullstendig beslag over vinduer. Enkelte vinduer fra 2012 med løse pakninger. Ytterdør henger noe og tar i karm	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes. Utskifting av vinduer med skade må påregnes. Justeringer/smøring anbefales. Tiltak på pakninger må påregnes.	
Anbefaler ytterlige undersøkelser for å avdekke om det er skjulte avvik pga av manglende beslag over vinduer.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
-------------	------------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt lokale utbedringer/ utskiftinger.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
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
Det registreres blærer i overflatebehandling/malingen. Skyldes trolig tidligere behandling med linolje. Det registreres stedvis betydelig malingsavskalling. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon. Underbord er stedvis lagt mot vindsperre uten luftesjikt. Som følge av beskaffenhets har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig. TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger. Innvendige bærevegger. I opprinnelig del av boligen er det fjernet nesten alle innervegger. (Stue/kjøkken) Dette gir en spennvidde på ca 6,2 m. Ut fra dagens bjelkelagstabeller med eksempelvis C24 98X198 i c/c 600 er maks spennvidde 3,5 m.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det må påregnes skifte av deler av kledningen og stedvis omfattende vedlikehold. Anbefaler at bjelkelag forsterkes/ holdes under oppsikt for å avdekke om det er negativ utvikling.	

6.7 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?	Ja
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 rundt takgjennomføring til pipe. Begrenset mulighet for inspeksjon av hele kaldtloftet pga lagrede gjenstander.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst for inspeksjon av hele loft/takkonstruksjon må etableres.

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

6.8 Renner og nedløp

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

6.9 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?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det registreres svai/nedbøy i takflaten.	
Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon.	
For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet i 2020.	
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?	Ukjent
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	
Det er stedvis nedtrampede takplater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak må påregnes for å lukke avvikene.	

6.11 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
Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.	
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 – 50 000

6.12 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. 1 etasje: Stue 35 mm. Gang 45 mm. Loft: Soverom 1 35 mm. Gang 25 mm (TG 2) Soverom 2 20 mm (TG 2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 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	10 000 - 50 000

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
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?	Ja

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

Anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn 10.04.2013;

- Sot-/feieluken er defekt, utett, ikke låsbar, eldre.
- Slokkemateriell mangler kontroll. Skum 5 år, pulver 10 år.
- Feil/mangler ved røykvarsler.
- Åpne røykrørshull, i 1. etg. på kjøkken.

Hull i pipe på stue etter vedovn er ikke tilfredsstillende tettet.

Pipe på kaldtloft har sprekker i puss og har uttørkede rennemerker.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rehabilitering av pipa må vurderes med bakgrunn i påviste avvik.

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

6.14 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-2**

Innredningen er noe provisorisk oppsatt.
Manglende ferdigstillelse.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Ingen vesentlige avvik registrert.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det foreligger kun tegninger av endring til bad/vaskerom i 1 etasje som ikke stemmer med dagens bruk. Det er ikke framlagt noen byggetegninger av resterende bygningsmasse og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
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 foreligger ferdigattest for bad/vaskerom. Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest av resterende boligmasse. 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 brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.	
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.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei

Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det registreres sen avrenning fra kjøkkenvask. Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Avløpsrør er stedvis fagmessig utført. Registrerer motfall på avløp fra kjøkken og bad.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga sen avrenning fra tappested og motfall anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er delvis fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Eldre stoppekran. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer. Anbefales skiftet. Vannrør er stedvis ufagmessig utført. Lengre spenn uten innfesting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga. ovennevnte avvik bør røranlegget og vanninntaket til bygningen sjekkes av rørlegger.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er skiftet sikringsskap i senere år. Ukjent når.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-3
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Det registreres dårlig innfesting på kabler i et større omfang.	
Det er ved renovering demontert ledninger som ikke er remontert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	
Kostnad gjelder el-kontroll.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Kjeller

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1984	
Størrelse	
150 l ca	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er plassert i rom uten sluk.	
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	
Vannstoppesystem på bereder anbefales etablert.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Ingen ventilering utover åpning av vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Boenheten 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

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

Badet er i en slik tilstand at det bør renoveres.
Det er ikke foretatt hulltaking da det er åpen yttervegg bak wc.
Fuktmåling utført uten avvik.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.23 Øvrig

Beskrivelse

Innvendige overflater.
Boligen fremstår som under renovering.
Enkelte overflater er utskiftet, men generelt manglende ferdigstillelse.
Registrerer skader og avvik på eldre overflater.
Det må påregnes tiltak på alle innvendige overflater for å ferdigstille boligen.

Utvendig:

Manglende ferdigstillelse på utvendige utbedringer/prosjekt.
Pga av uferdige konstruksjoner må det foretas ytterlige undersøkelser for å avdekke om det er skjulte skader pga manglende ferdigstillelse.

6.24 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant