Fånesvegen 143
7633 FROSTA

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1974
Bolig BRA:	162 m^2
Bolig BRA-i:	162 m^2
Sum alle bygg BRA:	185 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	162 m^2
Rapportdato:	14.8.2026 (Gyldig til 14.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	6	13	3	0

Nils Kringen
Takst Forum Trøndelag AS
nils.kringen@takst-forum.no
91337318
Fånesvegen 143
7633 Frosta

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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

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.

Takstrapporten

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Boligen har et elanlegg fra byggeåret, utskiftninger vil være påregnelig på bakgrunn av alder og belastning på de enkelte kurser.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- punktert glass (3 stk eller mindre) - råteskader i karmer - innvendige kondensmerker/malingsavskalling. - råte i utvendig karmer stue og fuktskade i ytterdør til sokkel - eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid
Vannledninger	- vannrør for kaldtvann mangler kondensisolering - stoppekran lar seg ikke åpne eller stenge - vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon
Våtrom: Bad -	Registrerte avvik: - oppnådd alder - skade i våtromstapet over badekar - knirk i gulv - motfall på deler av gulv - sverte/begynnende råte i vindu. - naturlig ventilasjon (lukket ventil)

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Fuktsikring og drenering	- forhøyet fuktnivå i overflater - punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling - forhøyet fuktverdi i utforet veggkonstruksjon.
Grunnmur og fundament	- symptom på setninger (skråriss og mur som buler innover)
Terrengforhold	- ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning
Rom under terreng	Det er målt forhøyet fuktverdi i utforet innvendig vegg.
Balkong, terrasse, platting	- slitte overflater
Yttervegg og fasade	Tørkesprekker/begynnende malingsavskalling.
Renner og nedløp	- rust eller korrosjon
Takkonstruksjon og loft	- målt forhøyede fuktverdier ved pipe.
Taktekking	- mosegrodd - rust på beslag
Innvendig trapp	- lavt rekkverk i henhold til dagens krav, stor åpning mellom spiler i rekkverk og manglende rekkverk.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken - Overflater og innredning	- tegn til tidligere fukt/lekkasje
Kjøkken - Trekk	- ulyd i vifte
Avløpsrør	- Avløpsrørene har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon

Lovlighet / HMS

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Lavt rekkverk
Manglende håndløper
Store åpninger i rekkverk

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Lavt rekkverk i henhold til dagens krav på 100 cm.

Det er manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige

Det er manglende stige på tak

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.7.2026

Rapportdato
14.8.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Harry Strømskag**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Geir Ove Strømskag**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Nils Kringen**
Firma: **Takst Forum Trøndelag AS**
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**

Telefon: **91337318**
Epost: **nils.kringen@takst-forum.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Fånesvegen 143, 7633 Frosta**

Kommunenr:	5036	Gårdsnr:	30	Bruksnr:	21	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1974**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig oppført i en etasje over sokkeletasje/underetasje med støpt gulv mot grunnen. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående/liggende panel. Taket har saltaksform tekket med Pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass og i koblet utførelse.

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 byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Bolig	162	162	0	0	45
Garasje	23	0	23	0	0
Totalt m²	**185**	**162**	**23**	**0**	**45**

Bygning: Bolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje.	**75**	**75** Romfordeling: Entre, gang, 3 boder, kjellerstue og vaskekjeller.	**0**	**0**	**0**
1. etasje	**87**	**87** Romfordeling: Vindfang, gang, 2 soverom, bad, trapp, kjøkken og stue.	**0**	**0**	**45**
Totalt m²	**162**	**162**	**0**	**0**	**45**

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**23**	**0**	**23** Romfordeling: Biloppstillingsplass.	**0**	**0**
Totalt m²	**23**	**0**	**23**	**0**	**0**

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**

Deler av sokkel under terreng
Ingen synlig fuktsikring utover pusset grunnmursoverflate

Er hele eller deler av drenering skiftet/utbedret etter opprinnelig byggeår?	**Nei**

Drenering opplyses å være spylt etter noe fuktproblemer i sokkeletasje.

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:

- Forhøyet fuktnivå i overflater
- Punktvis avflassing eller utfelling av salt-/kalkutslag på puss eller maling
- Forhøyet fuktverdi i utforet veggkonstruksjon.

Beskrivelse:
Det er registrert forhøyede fuktverdier ved kontrollmålinger i betongoverflater, noe som kan indikere redusert funksjon i drenering eller fuktsikring mot grunn.

Oppsummering **TG-2**

Boligen er oppført i 1974 med sokkeletasje delvis under terreng, og det er ikke registrert synlig fuktsikring utover pusset grunnmursoverflate. Drenering opplyses å være spylt etter tidligere fuktproblemer i sokkeletasjen. Ved innvendig inspeksjon er det registrert forhøyede fuktverdier ved kontrollmålinger i betongoverflater, noe som kan indikere redusert funksjon i drenering eller fuktsikring mot grunn. Fuktsikring og drenering har på grunn av alder og registrerte symptomer nådd en alder som normalt tilsier redusert funksjon. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det medføre fortsatt fuktbelastning på konstruksjoner mot grunn med risiko for fuktskader over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak med fuktsikring/drenering er påregnelig.

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2



Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**

Grunnmur av lettklinkerstein

Type byggegrunn	**Fjell, Leire**

Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Ja**

Observerte avvik:

- Symptom på setninger (skråriss mm)

Beskrivelse:
Skråriss på mur i vaskekjeller.
Mur har vært utsatt for press og buler innover i vaskekjeller og bod.

Oppsummering TG-2

Grunnmuren er oppført i lettklinkerstein og boligen er fundamentert på fjell og leire. Det er registrert skråriss i muren i vaskekjelleren, og muren buler innover i vaskekjeller/bod som følge av utvendig press. Slike avvik kan tyde på bevegelse i konstruksjonen og bør følges opp, da videre utvikling kan medføre svekket stabilitet i grunnmuren. Nærmere undersøkelser av årsak og omfang anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å reparere/pusse sprekkene og følge med på utviklingen over tid for å avklare om forholdet er stabilt.
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

6.3 Terrengforhold TG-2

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann? **Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig fall bort fra bygning

Beskrivelse:
Noe skrånende terreng inn mot boligens bakside

Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull? **Nei**

Oppsummering TG-2

Terrenget skråner noe inn mot boligens bakside, noe som gir tilsig av overflatevann mot bygningen. Bortledning av takvann er vurdert å være tilfredsstillende. Ved manglende tiltak for å lede overflatevann bort fra boligen kan det over tid oppstå økt fuktbelastning mot grunnmur og underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Terrengforholdene bør holdes under observasjon, spesielt i perioder med mye nedbør og snøsmelting. Dersom det registreres at overflatevann ledes mot grunnmur, bør tiltak for å etablere tilstrekkelig fall bort fra bygningen vurderes.

6.4 Rom under terreng TG-2



Fuktmåling i utforet vegg.

Type rom under terreng	**Innredet**

Sokkeletasje er innredet med gang, vaskekjeller, stue og boder.

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

Det er utført omgjøringer etter opprinnelig byggeår

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	**Ja**

Beskrivelse av hulltakingen:

Det er utført hulltaking i utforet vegg på stue i sokkel.

Er det påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen?	**Nei**

Angi måleresultater av fuktmåling

Det ble målt 17 vekt% fuktinnhold i treverket. Måleresultatet indikerer et høyt fuktnivå som kan gi grunnlag for vekst av muggsopp og utvikling av råteskader dersom fuktbelastningen vedvarer.

Oppsummering **TG-2**

Sokkeletasjen er innredet med gang, vaskekjeller, stue og boder, og det er utført omgjøringer etter opprinnelig byggeår fra 1974. Det er foretatt hulltaking i utforet vegg i stue i sokkel, hvor det ble målt et fuktinnhold på 17 vekt% i treverket. Måleresultatet indikerer et høyt fuktnivå som kan gi grunnlag for vekst av muggsopp og utvikling av råteskader dersom fuktbelastningen vedvarer. Det er for øvrig ikke påvist fukt eller fuktskader i konstruksjonen ved undersøkelsen. Fuktnivået bør følges opp med tanke på å avdekke og eventuelt utbedre årsaken før det oppstår skader i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsaken til fuktpåvirkningen. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å hindre videre skadeutvikling.

6.5 Balkong, terrasse, platting TG-2



Type	**Terrasse**

Terrasse med spaltegulv av impregnerte materialer og rekkverk av tre

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**

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

Representant for eier opplyser at terrasse er 5 - 7 år gammel.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Ja**

Observerte avvik:

- Slitte overflater

Beskrivelse:
Det er malingsavskalling og slitasje i overflater. Det er lavt rekkverk i henhold til dagens krav.

Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering TG-2

Boligen har terrasse med spaltegulv av impregnerte materialer og rekkverk av tre. Terrassen er ifølge eier oppført for 5–7 år siden, og er ikke plassert over innvendige rom. Det er registrert malingsavskalling og slitasje i overflatene, samt at rekkverket er lavere enn dagens krav. Manglende overflatebehandling kan over tid gi økt nedbrytning av materialene, og et lavt rekkverk innebærer redusert sikkerhet mot fall.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold av overflater og utbedring av rekkverkshøyde bør påregnes.

6.6 Vinduer og dører TG-3



Fuktskade på karm til ytterdør.



Råteskade i karm på vindu på bad.



Råteskader på vindu på stue.

Beskrivelse

Ytterdør til 1. etasje og til sokkel er malte laminatdører med 2-lags glass
Vindu med 2-lags glass
Skyvedør til stue med 2-lags glass
Koblet vindu på vaskekjeller

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

Ytterdør 2021
Vinduer av 2-lags glass er fra 1977/ 1990 tallet/ 2013
Skyvedør 2013
Ytterdør sokkel 2005

Er det påvist punkterte glass? **Ja**

Observerte avvik:
- Punktert glass (3 stk eller mindre)

Beskrivelse:
Punktert glass på bad.

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? **Ja**

Observerte avvik:
- Råteskader i karmer
- Innvendige kondensmerker/malingsavskalling.

Beskrivelse:
Råte i innvendig karmer på vindu stue

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

Observerte avvik:
- Råte i utvendig karmer stue og fuktskade i ytterdør til sokkel

Er isolerglassruter eldre enn 35 år? **Ja**

Observerte avvik:
- Eldre enn 35 år med usikker gjenværende levetid

Beskrivelse:
Eldste vinduer av 2-lags glass er over 35 år.

Oppsummering	TG-3

Vinduer og dører er av varierende alder, fra 1977 og fram til nyere utskiftninger i 2013 og i 2021. Det er påvist punktert glass på bad, avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming, samt at de eldste isolerglassrutene er over 35 år. Videre er det registrert råte i innvendige karmer på vindu i stue.
Punkterte ruter gir redusert isolasjonsevne, mens svikt i utvendig tetting kan medføre fuktinntrengning i konstruksjonen. Råteskadene bør utbedres, og øvrige avvik følges opp, da videre utvikling ellers kan gi økt omfang og behov for utskiftning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftninger er påregnelig.

Kostnadsestimat	100 000 - 200 000

6.7 Yttervegg og fasade TG-2

Type veggkonstruksjon:	Trekonstruksjon
Type fasade/kledning:	Stående kledning, Liggende kledning

Impregnert kledning fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Kontaktperson opplyser at fasader er overflatebehandlet for en tid tilbake.

Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	Nei

Det er enkelte tørkesprekker i overflater og stedvis noe begynnende malingsavskalling.

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering	TG-2

Ytterveggen er en trekonstruksjon utvendig kledd med stående og liggende impregnert kledning fra byggeår. Fasadene er overflatebehandlet for en tid tilbake, og det observeres enkelte tørkesprekker i overflatene og stedvis noe begynnende malingsavskalling. Det er ikke registrert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen eller fasaden, og kledningen har tilstrekkelig lufting samt musetetting i nedkant. Slitasje i overflatebehandlingen tilsier at det innen rimelig tid bør påregnes vedlikehold i form av ny overflatebehandling for å opprettholde kledningens beskyttelse mot vær og fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kommende behov for overflatebehandling.

6.8 Renner og nedløp TG-2

Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Ja**

Observerte avvik:
- Rust eller korrosjon

Beskrivelse:
Renner av plast, kroker av metall
Det registreres rust i kroker.
Nedløp er av eldre utførelse

Oppsummering **TG-2**

Takrenner er utført i plast med kroker av metall. Nedløp er av eldre utførelse. Det registreres rust i krokene. Rustangrep i kroker kan over tid svekke innfestingen og medføre behov for utskifting. På grunn av alder og registrerte forhold gis tilstandsgrad 2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold er påregnelig.

6.9 Skorstein over tak TG-1

Inspisert fra:	**Takfot**
Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	**Nei**
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Skorsteinen er inspisert fra takfot. Det ble ikke registrert avskalling, løse fuger eller skader på de synlige delene av skorsteinen, og skorsteinens høyde over tak/møne vurderes å være i samsvar med forskriftskrav. Det er ikke registrert avvik.

6.10 Takkonstruksjon og loft TG-2



Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**

Kaldtloft med tilgang via stige og luke i tak

Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	**Ja**
Utvendig inspeksjon	**Via stige**
Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**

Eldre skade ved pipe på stue.



Takgjennomføring på kaldtloft.



Indukasjon på lekkasje ved pipe.

Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Ja**

Observerte avvik:
- Målt forhøyede fuktverdier

Beskrivelse:
Fuktmerker i isolasjon ved gjennomføring av ventilasjon
Forhøyede fuktverdier ved pipe og fuktmerker på samme sted.
Innvendig skade i himling ved pipe på stue etter tidligere lekkasje
Hull i netting til utvendig lufting i rafter

Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Boligen har kaldt, uinnredet loft med saltakskonstruksjon, tilgjengelig via loftsluke med stige. Inspisert utvendig via stige. Det er ikke registrert svekkelser, vesentlige skjevheter eller nedbøyninger i konstruksjonen, og ingen spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter.
Det er imidlertid påvist fuktmerker i isolasjon ved gjennomføring for ventilasjon, samt forhøyede fuktverdier og fuktmerker ved pipe med innvendig skade i himling etter tidligere lekkasje. I tillegg er det hull i nettingen for utvendig lufting i raft. Forholdene gir tilstandsgrad 2, og dersom fuktforholdene ikke utbedres, kan det medføre videre fuktbelastning og skader på konstruksjon og isolasjon. Nærmere undersøkelse og tetting/utbedring ved pipe og gjennomføringer anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av pipebeslag/ etablere helbeslag over pipe for å hindre fuktinntrekk.
Skifte av takhatt for ventilasjon.

6.11 Taktekking TG-2



Rust i pipebeslag og slitasje i takhatt.

Takform	**Saltak**
Type tekking	**Pappshingel**
Inspisert fra	**Via stige**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mosegrodd

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

Observerte avvik:
- Rust på beslag

Beskrivelse:
Rust i beslag til pipe, fuktinntrekk v/pipe
Slitt takhatt av glassfiber.

Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ukjent**

Oppsummering TG-2

Taket har saltaksform tekket med pappshingel og er inspisert via stige. Det er registrert rust i beslag ved pipe med tegn til fuktinntrekk, samt slitte beslag av glassfiber. Videre er det registrert noe mose på taktekkingen. Tekkingens alder tilsier usikker gjenværende funksjonstid. Dersom avvikene ikke utbedres, er det risiko for fuktinntrengning og videre skade på underliggende konstruksjoner. Nærmere undersøkelser og utbedring av beslag samt vurdering av tekkingens tilstand anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av pipebeslag og takhatter.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	Trebjelkelag

Resultat skjevhetsmåling

10 mm på soverom.
Det er stedvis knirk i gulv.

Oppsummering TG-1

Etasjeskillet er utført som et trebjelkelag. Ved kontroll av gulvet ble det målt avvik på inntil 10 mm på soverom, og det er registrert stedvis knirk i gulvet. Avvikene vurderes som mindre og er normalt for boligens alder og byggemåte. Skjevheter og knirk har i hovedsak estetisk og bruksmessig betydning, og det påregnes ikke behov for utbedring ut over eventuelle kosmetiske tiltak.

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-1



Vedovn på stue.

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	Nei
Type pipe	Elementpipe

Vedovn i 1. etasje og peis i sokkel tilsluttet elementpipe

Er mer enn to sider av elementpipen innkledd?	Nei
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	Nei
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	Nei

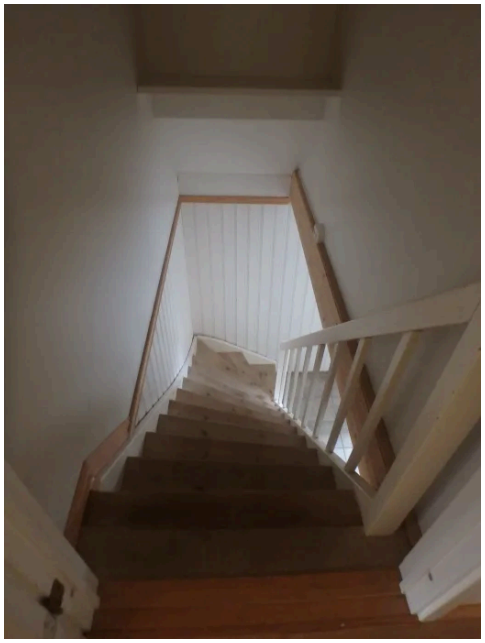
Oppsummering TG-1

Boligen har elementpipe med tilkoblet vedovn i 1. etasje og peis i sokkeletasjen. Feie-/sotluke er ikke plassert for nær brennbart materiale, og avstanden mellom ildsted og brennbart materiale er tilstrekkelig. Det er ikke innkledd mer enn to sider av elementpipen.
Det foreligger ikke tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år. Manglende dokumentert tilsyn medfører usikkerhet om ildstedets og pipens brannteknisk tilstand, og det anbefales å innhente tilsyn fra lokalt feie- og tilsynsvesen.



Peis på stue i sokkel.

6.14 Innvendig trapp — TG-2



Er det påvist avvik utover normal slitasje? **Ja**

Observerte avvik:

- Lavt rekkverk i henhold til dagens krav, stor åpning mellom spiler i rekkverk og manglende rekkverk.

Oppsummering **TG-2**

Den innvendige trappen har avvik utover normal slitasje. Dersom avviket ikke utbedres, må det påregnes vedlikehold eller reparasjon på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring i hehold til sikkerhet er påregnelig.

6.15 Kjøkken — TG-2

Beskrivelse

Kjøkkenet har laminat på gulv, panel/malte plater på vegger og flis over benk.
Det er etablert uttak for vaskemaskin, integrert kjøleskap og micro.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning? **Ja**

Observerte avvik:

- Tegn til tidligere fukt/lekkasje

Beskrivelse:
Eldre fuktskade i benkeskap under vask
Det er lekkasje i blandebatteri.

Oppsummering overflater og innredning	TG-2

Kjøkkeninnredningen har laminat på gulv, panel/malte plater på vegger og flis over benk, og er utstyrt med uttak for vaskemaskin samt integrert kjøleskap og micro. Det er påvist en eldre fuktskade i benkeskapet under vasken, samt lekkasje i blandebatteriet. Dersom lekkasjen ikke utbedres, vil fukttilførselen kunne føre til ytterligere skader på innredning og tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales tetting av blandebatteri og nærmere undersøkelse av omfanget på fuktskaden.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring/skifte av blandebatteri.

Type avtrekk	**Mekanisk**

Er det registrert avvik på avtrekk?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ulyd i vifte

Oppsummering avtrekk	TG-2

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk. Det er registrert avvik ved avtrekket. Dersom avviket ikke utbedres, kan det medføre redusert ventilasjonseffekt og økt risiko for fuktbelastning og luktproblemer på kjøkkenet. Nærmere undersøkelse anbefales for å avklare omfang og utbedringsbehov.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Skifte av avtrekksvifte er påregnelig.

6.16 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**

Det er ikke fremlagt byggetegninger.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**

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

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Lavt rekkverk
Manglende håndløper
Store åpninger i rekkverk

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Lavt rekkverk i henhold til dagens krav på 100 cm.

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
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Det er manglende stige på tak	

6.17 Avløpsrør TG-2

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	Nei
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	Nei
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	Ja

Oppsummering **TG-2**

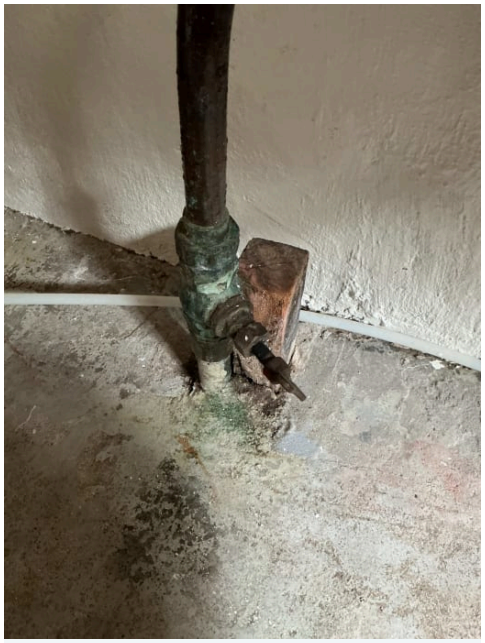
Avløpsrørene er utført i plast, og det er ikke registrert tegn til sen eller redusert avrenning fra tappesteder eller manglende lufting over tak. Det er ikke opplyst om utført arbeid på avløpsanlegget etter byggeår. Rørene har imidlertid nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon og gjenværende brukstid. Med bakgrunn i alderen må det påregnes at utskifting eller oppgradering vil bli nødvendig innen overskuelig fremtid.

Stikkledninger er utvendig er ikke kontrollert.

6.18 Vannledninger TG-3



Eldre kobberrør, mangler isolering.



Stoppekrane.

Type vannledninger	**Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør for kaldtvann mangler kondensisolering

Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Stoppekran lar seg ikke åpne eller stenge

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-3**

Boligen har vannledninger utført i kobber, og det er ikke registrert arbeider på anlegget etter byggeår. Rørene har med bakgrunn i alder og forventet brukstid nådd et stadium som gir usikkerhet om fremtidig funksjon, og det må påregnes utskiftning innenfor et begrenset tidsrom. Det er også registrert manglende isolering av synlige vannrør der det er risiko for frost eller kondens, noe som kan medføre kondensdannelse eller frostskader.
Stoppekranen har mangelfull funksjon, noe som svekker muligheten til å stenge av vanntilførselen raskt ved lekkasje eller ved arbeider på anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre stoppekran og isolering, samt å ta høyde for kommende utskiftning av rørene.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

6.19 Elektrisk



Beskrivelse
Skrusikringer i sikringsskap plassert i vindfang.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**
Utført kontroll 2026	
Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Ja**
Avvik utbedret	
Er det manglende dokumentasjon på utbedring av avvik?	**Nei**

Oppsummering

Det elektriske anlegget har skrusikringer i sikringsskap plassert i vindfang. Det foreligger dokumentasjon på utført el-kontroll i 2026, hvor det ble registrert avvik. Avvikene er utbedret, og det foreligger dokumentasjon på utbedringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et elanlegg fra byggeåret, utskiftninger vil være påregnelig på bakgrunn av alder og belastning på de enkelte kurser.

6.20 Varmesentral TG-1

Type anlegg	**Varmepumpe**
Luft til luft varmepumpe på stue	
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	**Nei**
Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Varmepumpe opplyses å være 2 - 3 år gammel.	
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Boligen har luft-til-luft varmepumpe montert i stue. Varmepumpen opplyses å være 2–3 år gammel, og kontaktperson har ikke opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt.

6.21 Varmtvannsbereder TG-1

Plassering bereder	**Vaskekjeller**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2008**

Størrelse	200 liter
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Sluk på rommet	
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Nei

Oppsummering TG-1

Varmtvannsbereder på 200 liter fra 2008 er plassert på gulv i vaskekjeller med sluk. Det er ikke registrert tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved berederen. Berederen har ikke nådd en alder som gir vesentlig usikkerhet om fremtidig funksjon. Det bemerkes likevel at berederen står på gulv uten oppsamlingskar, men rommet har sluk som gir en viss sikkerhet ved eventuell lekkasje.

6.22 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon via ventiler og åpningsvinduer.	

Oppsummering TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler og åpningsvinduer. Dette er en løsning som er vanlig for boliger fra byggeåret. Naturlig ventilasjon gir mindre kontroll på luftskiftet enn balansert ventilasjon, og tilfredsstillende inneklima forutsetter at ventiler holdes åpne og at det luftes jevnlig.

6.23 Våtrom: Bad TG-3





Generell beskrivelse

Badet har vinyl på gulv, våtromstapet på vegger og malte plater i tak.
Det er etablert dobbel servant i skap, wc og badekar.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Fuktkontroll er foretatt fra tilliggende soverom.	
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering TG-3

Det er foretatt hulltaking fra tilliggende soverom mot bruksvannutsatt sone for kontroll av fuktforholdene i konstruksjonen. Ved hulltakingen ble det ikke registrert fukt eller skader.

Fuktkontroll i vegg mot soverom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales full oppgradering av våtrommet, der tettesjikt, sluk og overflater etableres på nytt etter gjeldende krav til våtrom. Ved oppgradering bør underliggende konstruksjon kontrolleres for fukt- og følgeskader, og eventuelle skader utbedres.

Kostnadsestimat	**200 000 - 500 000**

6.24 Vaskekjeller

Beskrivelse

Vaskekjeller har betong på gulv, malt mur/treverk på vegger og panel i tak.
Det er etablert bereder, skyllekumme og uttak vaskemaskin.
Sluk i gulv av plast type med lokalt fall.
Malt murvegger i 2026
Naturlig lufting via ventil på vegg

Rommet er fra byggeår og er enkelt utført.
Rommet er ikke videre vurdert.

6.25 Garasje



Beskrivelse

Garasje er oppført i en etasje over grunnmur av lettklinkerstein og gulv av betong.
Veggkonstruksjon av tre med utvendig stående og liggende kledning. Takkonstruksjon er i saltaks form med yttertekking av profilerte metallplater. Det er etablert vippeport av tre.
Ved enkel visuell kontroll registreres:
- sprekker i betonggulv
- sprekker og skjevheter i grunnmur
- solsprekker og råte i kledning
- fuktintregning langs byggegrunn av berg.

Garasje har større behov for vedlikehold.
Bygningen er ikke videre vurdert.

6.26 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Forstøtningsmur
- Krypkjeller
- Toalettrom
- Oljetank
- Skadedyr og fuktkrevende insekter
- Vannbåren varme