

# Sørsidevegen 727

## 7514 STJØRDAL

### Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1969

Areal (BRA): 181 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

15

TG-2

19

TG-3

2

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, tilleggsbygninger (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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig 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 omfang, 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 bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige 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.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygnings sakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

### Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/10353>

### 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige 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

### Våtrom: Bad kjeller

#### Oppsummering av overflater

Gulvet er tilnærmet flatt. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk da det ikke er sluk i rommet.

Det må fortsatt benyttes et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger, dette i påvente av en oppgradering.

**Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000**

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke sluk i rommet. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Det må fortsatt benyttes et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger, dette i påvente av en oppgradering.

**Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Ingen umiddelbar kostnad**

## Bygningsdeler med TG2

### Drenering

#### Oppsummering

Terreng rundt boligen er flatt.

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.

### Balkong, terrasse, platting

#### Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket blir målt til 70cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Det registreres små skjevheter i bjelkelag, dette kan skyldes sig i pilarer. Det er enkelte råteskadde bord mot møt øst.

Rekkverk bør heves for å bedre sikkerheten. Råteskader bør utbedres.

### Yttervegger

#### Oppsummering

Det registreres stedvis avflassing på kledning mot sør.

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

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Det registreres ingen tegn til lekkasjer/ funksjonssvikt.  
Det er avflassing på sørsiden og i nedre del mot nord. Det er avflassing på beslag.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.  
Pipemur er kledd/tildekket utover det som er tillatt. Dette begrenser mulighet for kontroll av tilstand.

Pipemur må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider for å ha tilstrekkelig vilkår for å vurdere tilstand. På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

---

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Innredningen er fra 1983. Det er lekkasje fra blandebatteriet. Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Tiltak på blandebatteri.

---

## Toalettrom

### Oppsummering

Rommet ble renoveret i 2021. Det er svakt motfall på avløp fra servant.  
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.  
Motfall på avløp kan føre til lekkasjer over tid.

---

## Trapp

### Oppsummering

Det bemerkes stor avstand mellom trinn i henhold til referansenivå 10cm. Lavt rekkverk/ gelender i forhold til referansenivå 90cm. Håndløper er etablert på 1 side i tretrappen.  
Det mangler håndlister på begge sider av betongtrappen i trapperommet. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider.

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.  
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

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

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

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

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

---

## Varmesentral

### Oppsummering

Det er etablert oljetank på eiendommen. Det er ingen dokumentasjon angående tilstand på tanken. Ytterligere undersøkelser anbefales.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk. Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder er påregnelig. Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

---

## Våtrom: Bad 1.etasje

### Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning. Det er ingen synlig fuksikring mot den forhøyede dørterskelen.

Det er bom i gulvfliser og riss i gulvflis i dusjsonen.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke tettet rundt rørføringer i vegg bak servantskap.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

---

## Våtrom: Vaskerom

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).

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

### 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 tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

### Oppsummering av fukt

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

---

Det er ulyd i avtrekket, det er ikke tilluft.

Tiltak på avtrekk. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

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

Det er innredet et soverom i kjelleren. Rommet tilfredsstiller ikke krav til varig opphold.

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

Brannslukkingsapparat er over 10 år. Apparatet ble sist kontrollert i 2007.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
25.9.2023

Rapportdato  
2.10.2023

### Hjemmelshavere

Navn: Truls Aas

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

### Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Espen Wæren      Telefon: 92251556  
Firma: Takst-Forum Trøndelag      Dato: 2.10.2023  
Adresse: Øvre Brannanveg 11, 7657 Verdal      Epost: espen.waeren@tft.no

### Informasjon om boligen

Adresse: Sørsidevegen 727, 7514 Stjørdal

Kommunenr: 5035      Gårdsnr: 137      Bruksnr: 11      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1969  
Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### Byggemåte:

Eneboligen er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med liggende og stående panel. Taket er et saltak tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass og 2-lags glass.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1974	Utvidet gang og soverom samt tilbygd wc mot nord.	Nei
1995	Takoverbygg inngangsparti oppført mot nord.	Nei





## 5. Arealinformasjon

### Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	88	66	22	Kjellerstue, gang 1, gang 2, vaskerom, bad, soverom og gang 3.	4 boder og trapperom.
1. etasje	93	91	2	Gang, wc, bad, tre soverom, stue, spisestue og kjøkken.	Bod.
<b>Totalt</b>	<b>181</b>	<b>157</b>	<b>24</b>		

### Øvrige arealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Garasje	39	0	39		Dobbel garasje og vedbod.
<b>Totalt</b>	<b>39</b>	<b>0</b>	<b>39</b>		

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

TG-2

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble etablert drens-system i 1980, det opplyses å være knotteplast mot grunnmur og drenerør i grunnen.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
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?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
Terreng rundt boligen er flatt. 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.	

## 6.2 Grunnmur og fundament

TG-1

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betongstein
Det opplyses å være Vikaunestein.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Underetasjen ble innredet i perioden 1986-1990.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	
<p>Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på bod. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Jevnlig tilsyn anbefales.</p>	

Type	Balkong
Det er veranda med utgang fra soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Trekonstruksjonen er fra 2019.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	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, plating

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 70cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Det registreres små skjevheter i bjelkelag, dette kan skyldes sig i pilarer. Det er enkelte råteskadde bord mot møt øst.

Rekkverk bør heves for å bedre sikkerheten. Råteskader bør utbedres.

## 6.5 Vinduer og dører

TG-1

#### Beskrivelse

Trevinduer med koblet glass og med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Boligen har trevinduer med koblet glass fra byggeår i kjeller. I 1.etasje er det skiftet alle vindu med unntak av på stuen. Det er skiftet glass i de eldre vinduene på stuen, disse er datert 1980 og 1990. Vinduene ellers er med 2-lags glass datert 2004/2004. Ytterdøren er med 2-lags glass datert 2016. Dør ut fra soverom er fra 2004/2005.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

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

Det er flere trege vindu i kjelleren. Ytterdøren fra 2016 tar i karm. Det ble ellers ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Enkelte vinduer og dører har behov for justering/smøring.

## 6.6 Yttervegger

TG-2

Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vestveggen har kledning fra slutten av 80-tallet. Det ble skiftet deler av kledning mot nord samt på kjellernedgangen på 90-tallet.

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

Det registreres stedvis avflassing på kledning mot sør.  
Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Type loft	Kaldtloft
-----------	-----------

Loft med adkomst via luke med skyvestige.  
Takkonstruksjonen er etterisolert.

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

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

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
--	-----

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
---	-----

#### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Jevnlig tilsyn anbefales.

## 6.8 Renner og nedløp

TG-2

Type	Metall
------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Renner og nedløp er fra ca 2000.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
---	-----

### Oppsummering av renner og nedløp

Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.

## 6.9 Takkonstruksjon

TG-1

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Fra bakken

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

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.

## 6.10 Takteking

TG-2

Type teking

Lakkerte stålplater

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Tekkingen ble lagt i ca 2000.  
Det er bølgeeternitt fra byggeår som undertak. Eternitt inneholder asbest og må behandles som spesialavfall ved deponering.

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

Nei

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

Nei

Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

### Oppsummering av takteking

Det registreres ingen tegn til lekkasjer/ funksjonssvikt.  
Det er avflassing på sørsiden og i nedre del mot nord. Det er avflassing på beslag.

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

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Det er stedvis knirk i bjelkelag.	

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er vedovn på stuen i 1.etasje og en eldre oljefyr i et lite rom ved kjellerstuen. Det er dagtank for fyringsolje i kjellerbod og sotluke på vaskerom. Selger opplyser om at oljefyren ikke har vært benyttet på lang tid.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

#### Oppsummering av ildsted/skorstein

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Pipemur er kledd/tildekket utover det som er tillatt. Dette begrenser mulighet for kontroll av tilstand.

Pipemur må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider for å ha tilstrekkelig vilkår for å vurdere tilstand. På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

## 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 fra 1983. Det er lekkasje fra blandebatteriet. Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Tiltak på blandebatteri.

### Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

## 6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

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? Ja

Det er innredet et soverom i kjelleren. Rommet tilfredsstiller ikke krav til varig opphold.

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

Brannslukkingsapparat er over 10 år. Apparatet ble sist kontrollert i 2007.

## 6.16 Toalettrom

TG-2

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne? Nei

### Oppsummering av toalettrom

Rommet ble renovert i 2021. Det er svakt motfall på avløp fra servant. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Motfall på avløp kan føre til lekkasjer over tid.

## 6.17 Trapp

TG-2

### Beskrivelse

Det er en tretrapp fra 1986/1987.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Ja

Mangler håndløper i trappeløp? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

#### Oppsummering av trapp

Det bemerkes stor avstand mellom trinn i henhold til referansenivå 10cm. Lavt rekkverk/ gelender i forhold til referansenivå 90cm. Håndløper er etablert på 1 side i tretrappen.  
Det mangler håndlister på begge sider av betongtrappen i trapperommet. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider.

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.  
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

## 6.18 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

#### Oppsummering av avløpsrør

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

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

## 6.19 Vannledninger

TG-2

Type anlegg

Kobber

Boligen har vann fra Utsladvatnet Vasslag.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Det er foretatt oppgraderinger på wc og bad i 1.etasje samt i kjelleren i perioden 1986-1990.

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

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

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

## 6.20 Elektrisk

TG-1

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

#### Oppsummering av elektrisk

Det ble foretatt utskiftinger på badet i 2019. Det er ellers et eldre elektrisk anlegg i boligen. Selger opplyser om DLE-kontroll for 4-5 år siden. Det ble da montert jordfeilbryter på bad, det var ingen flere avvik.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

## 6.21 Varmesentral

TG-2

Type anlegg	Varmepumpe
-------------	------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Luft-luft pumpen er fra 2018.

Når var siste service på anlegget?

Sist service er gjennomført juli/august 2023.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
------------------------------------	----

Oljetank plassering	Nedgravd
---------------------	----------

Er det pålegg om sanering?

Nei

Har oljetank lekkasjesikring?

Ukjent

#### Oppsummering av varmesentral

Det er etablert oljetank på eiendommen. Det er ingen dokumentasjon angående tilstand på tanken.  
Ytterligere undersøkelser anbefales.

## 6.22 Varmtvannsbereder

TG-2

#### Plassering bereder

Bod

#### Fundament

Plassert på gulv

#### Årstall

1980

#### Størrelse

287 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

Bereder er plassert i rom uten sluk. Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder er påregnelig.  
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

## 6.23 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble renoverert i 2019.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning. Det er ingen synlig fuktsikring mot den forhøyede dørterskelen.</p> <p>Det er bom i gulvfliser og riss i gulvflis i dusjsonen.</p> <p>Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.</p>	

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
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?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke tett rundt rørføringer i vegg bak servantskap.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert en servant og dusjhjørne md innfellbare dusjdører.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende wc.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.25 Våtrom: Vaskerom

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegger, det er malt strie i øvre del av veggene.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet ble renoveret i 2010.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
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?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>
<p>Gulvet har 20 mm fall mot sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Vannsikkerheten er vurdert å være ivaretatt.</p> <p>Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.</p>	
<b>Membran, tettesjikt og sluk</b>	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
<p>Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).</p> <p>Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.</p>	

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Skyllekum og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

### Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
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 tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-2
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.	
Det er utført søk med fuktindikator i overflater omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

## 6.26 Våtrom: Bad kjeller

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og malt stie på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble renoverert i ca 1990.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja



Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det 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?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-3</b>
<p>Gulvet er tilnærmet flatt. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk da det ikke er sluk i rommet.</p> <p>Det må fortsatt benyttes et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger, dette i påvente av en oppgradering.</p>	
<b>Utbedringskostnader overflater</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-3</b>
<p>Det er ikke sluk i rommet. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.</p> <p>Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.</p> <p>Det må fortsatt benyttes et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger, dette i påvente av en oppgradering.</p>	
<b>Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>Ingen umiddelbar kostnad</b>

### Sanitærutstyr

Beskrivelse
Wc, servant og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Det er ulyd i avtrekket, det er ikke tilluft.</p> <p>Tiltak på avtrekk. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.</p>	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
<p>Det er utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner.</p> <p>Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende bod.</p> <p>Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.</p>	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

## 6.27 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

## 6.28 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Tilgjengelighet

Ikke relevant