

# Mellomriksvegen 881 7520 HEGRA

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1976

BRA: 219 m<sup>2</sup>

BRA-i: 219 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

18

TG-2

11

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.

### Takstrappen

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/23213>

### 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 rapportensammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Drenering

##### Oppsummering

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på slutten av 1970-tallet.

Det er sannsynlig brukt en smøremembran utvendig, type Gudron som var vanlig ved byggeår.

Det registreres svikt i drenering på sørøstlige hjørne på bod 4 i kjeller.

##### Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av fuktømfintlige gjenstander i bod 2, 3 og 4 bør unngås og god utlufting ivaretas.

For videre omtale se "rom under terreng"

Det vil være kommende behov for utbedring av drenering/fuktsikring.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

#### Utstyr på tak

##### Oppsummering

Det er ikke fare for takras ved inngangsparti og derfor ingen krav til snøfanger.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Det er ikke etablert takstige.

##### Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

### Bygningsdeler med TG2

#### Rom under terreng

##### Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på kjellerstue/kontor.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Det registreres fukt i muroverflater på del med boder.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i muroverflater på boder, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

### Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og foreta skifte av drenering/fuktsikring for å unngå fuktskader.

---

## Balkong, terrasse, platting: Terrasse

### Oppsummering

Terrasseplatt er generelt noe preget av alder.  
Trapp opp til terrassedør er ikke festet og mangler rekkverk.

### Anbefalte tiltak

Etablere rekkverk på trapp og innfesting av trapp er påregnelig.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Taktekking fremstår som aldersslitt i overflater.  
Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Normal levetid for Pappshingel er 30 år.

### Anbefalte tiltak

Kommende skifte av taktekking er påregnelig.

---

## Trapp

### Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har passert over halvparten av normal levetid og dette gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig i tak på bod.

Vannrør fra byggeåret av kobber har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. (TG: 2).

Stoppekran er plassert på bod 3 i kjeller.  
Stoppekran fungerte som tiltenkt.

---

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av overflater

Forhøyet dørterskel i forhold til sluk.  
Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall (TG: 2).  
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

---

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. (Normal levetid på membran er 30 år).

## Våtrom: Vaskerom.

### Oppsummering av overflater

Det registreres slitasje i vegg og gulvoverflater som normalt etter oppnådd alder og bruk.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står vaskerommet foran en utbedring/utskiftning.

### Oppsummering av ventilasjon

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

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre god ventilasjon ved vasking/tøtking av klær.

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Rom i kjeller som i dag brukes til kjellerstue og soverom er henholdsvis navgitt som disponibelt rom og bod på opprinnelig byggetegning.

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

Vindu i kjellerstue og soverom i kjeller er for små som rømningsvindu/for lite lysinnslipp.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
12.9.2024

Rapportdato  
9.10.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Vidar Trøite

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Nils Kringen  
Firma: Takst Forum Trøndelag AS  
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Telefon: 91337318  
Epost: nils.kringen@takst-forum.no



#### 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: Mellomriksvegen 881, 7520 Hegra

Kommunenr: 5035      Gårdsnr: 231      Bruksnr: 4      Festenr:

Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1976

Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig oppført i en etasje over kjeller. Grunnmuren er oppført i lettklinkerstein type Leca. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med Pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

## 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 byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

<b>Internt bruksareal</b>	<b>BRA-i</b>	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
<b>Eksternt bruksareal</b>	<b>BRA-e</b>	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.
<b>Innglasset balkong</b>	<b>BRA-b</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 arealstandard (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.

## Bygning: Enebolig

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	115	115	0	0	26
Kjeller	104	104	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>219</b>	<b>219</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	115	115	0	Entre, toalettrom, vaskerom, tørkerom, kjøkken, stue, gang, bad, kjellertrapp og 3 soverom.	
Kjeller	104	54	50	Gang, soverom, kjellerstue og kontor.	Mellomgang og 4 boder.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>219</b>	<b>169</b>	<b>50</b>		



# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-3</b>
Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på slutten av 1970-tallet. Det er sannsynlig brukt en smøremembran utvendig, type Gudron som var vanlig ved byggeår.  Det registreres svikt i drenering på sørøstlige hjørne på bod 4 i kjeller.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av fuktømfintlige gjenstander i bod 2, 3 og 4 bør unngås og god utlufting ivaretas. For videre omtale se "rom under terreng"  Det vil være kommende behov for utbedring av drenering/fuktsikring.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Byggegrunn opplyses å være løsmasser/grus.	
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Grunnmur er med enkelte riss i puss på synlige overflater, ingen tegn til avvik av betydning.

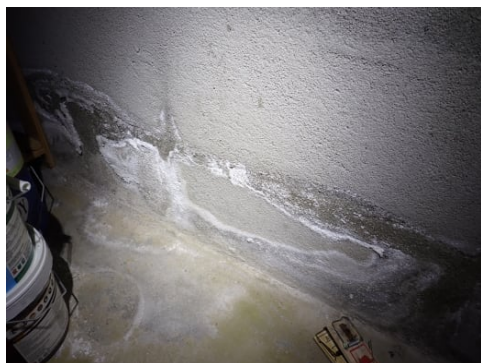
## 6.3 Rom under terreng



Fuktmåling i utforet vegg på kontor/kjellerstue.



Fuktmåling i treverk ved synlig fukt i bod 3.



Salt/kalkutslag i overflater.

Type rom under terreng Delvis innredet

Kjeller er innredet med boder og oppholdsrom.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår? Ja

Eier opplyser om innredning med kjellerstue/kontor og soverom først på 1980 tallet.

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

TG-2

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på kjellerstue/kontor.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Det registreres fukt i muroverflater på del med boder.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i muroverflater på boder, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og foreta skifte av drenering/fuktsikring for å unngå fuktskader.

## 6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasse



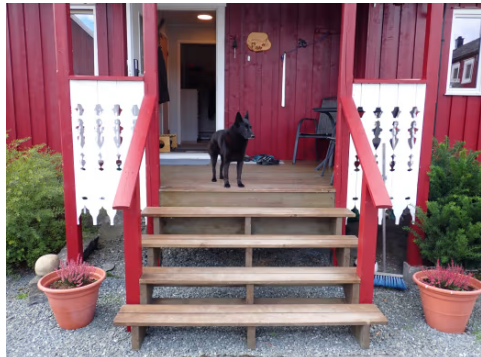
Terrasseplatt i hage.



Trapp til terrassedør.

Type	Terrasse
Terrasseplatt av impregnerte materialer i hage.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrasse opplyses å være fra 2001.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Terrasseplatt er generelt noe preget av alder. Trapp opp til terrassedør er ikke festet og mangler rekkverk.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Etablere rekkverk på trapp og innfesting av trapp er påregnelig.	

## 6.5 Balkong, terrasse, platting: Trapp



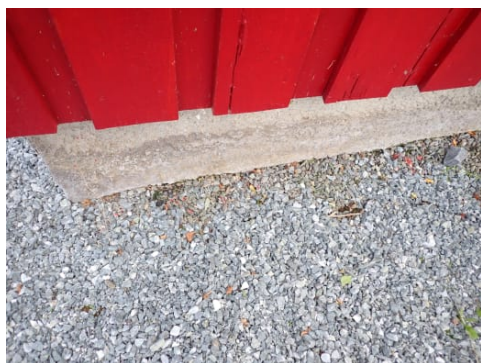
Type	Annet
Trapp fpran inngangsparti er utført med spaltegulv av impregnerte materialer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om etablert takoverbygg i ca 1997.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>

## 6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass.
Terrassedør med glass.
Ytterdør i malt utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu i første etasje er fra 2011 og 2020, vindu på soverom 1 er fra opprinnelig byggeår. Vindu i kjeller foruten trappenedgang og soverom er fra opprinnelig byggeår. Vindu på soverom i kjeller er fra begynnelsen av 1980 tallet. Terrassedør er fra 2001. Ytterdør er skiftet siden byggeår.	
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?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
Vindu fra byggeår og 1980 tallet har passert normal levetid, kommende utskiftninger er påregnelig (TG: 2)	

## 6.7 Yttervegger



Tilløp til råte i nordvegg.

Type fasade	Bordkledning
Stående kledning type tømmermannspanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om skifte av kledning og etablering av vindsperre mot vest i 2011 og mot sør/øst i 2020.	
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?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-1</b>
Vegg mot nord er med tilløpt til råte. (TG: 2).	
Kommende tiltak over noe tid på nordvegg er påregnelig.	

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft
Kaldtloft med tilgang via luke i himling på gang.	
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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-1</b>

## 6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner og nedløp av metall utførelse.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner/nedløp er skiftet.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-1</b>

## 6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Takkonstruksjon er i saltkas form med tro som undertak.	
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 tilstrekkelig luftet?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.11 Taktekking



Type tekking	Pappshingel
Taktekking av Pappshingel.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Pappshingel på tak over trapp er fra 1997. Resterende er fra byggeår.	
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?	Ja
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-2</b>
Taktekking fremstår som aldersslitt i overflater. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Normal levetid for Pappshingel er 30 år.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Kommende skifte av taktekking er påregnelig.	

## 6.12 Utstyr på tak

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
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-3</b>
Det er ikke fare for takras ved inngangsparti og derfor ingen krav til snøfanger.  Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.  Det er ikke etablert takstige.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>Under 10 000</b>

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>

## 6.14 Ildsted/Skorstein



Peis i kjellerstue



Vedovn på stue.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Det er etablert vedovn på stue og peis i kjellerstue.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 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 stige
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-1</b>
For full visshet om anleggets tilstand anbefales kontakt med det lokale brann og feiertilsyn.	

## 6.15 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

**Oppsummering av overflater og innredning**

TG-1

Kjøkkeninnredning samt gulvoverflate på kjøkken, stue og gang opplyses etablert nytt i 2020.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

**Oppsummering av avtrekk**

TG-1

**6.16 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Rom i kjeller som i dag brukes til kjellerstue og soverom er henholdsvis navgitt som disponibelt rom og bod på opprinnelig byggetegning.

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

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. 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?

Ja

Vindu i kjellerstue og soverom i kjeller er for små som rømningsvindu/for lite lysinnslipp.

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

**6.17 Toalettrom**

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

**Oppsummering av toalettrom**

TG-1

Toalettrom opplyses å være fra 1997.



## 6.18 Trapp



### Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

### Oppsummering av trapp

**TG-2**

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Etablert avløp til toalett i 1997.

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

**TG-2**

Innvendige avløpsrør fra byggeår har passert over halvparten av normal levetid og dette gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

## 6.20 Vannledninger



Stoppekrane i bod 3.



Rør i rør til opprinnelig kobberør på bod i kjeller.

Type anlegg Kobber, Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Eier opplyser at det er nytt vanntilførsel internt i boligen bortsett fra bad og vaskerom.

Er det etablert fordelerskap? Nei

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 stoppekrane? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekrane? Nei

### Oppsummering av vannledninger TG-2

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig i tak på bod.

Vannrør fra byggeåret av kobber har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. (TG: 2).

Stoppekrane er plassert på bod 3 i kjeller.

Stoppekrane fungerte som tiltenkt.

## 6.21 Elektrisk



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

### Oppsummering av elektrisk TG-1

Eier opplyser om el-kontroll gjennom Gjensidige forsikring hvert 5. år.

Sikringsskap er plassert i kjeller på bod 1.

Det opplyses at sikringer i skap er skiftet i 2020 samt at opplegg på kjøkken er nytt i 2020.

QR-kode med dokumentasjon i sikringsskap.

## 6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2011	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>
Bereder er plassert på rom med sluk.	

## 6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon via lyrer og åpningsvindu, som normalt ved byggeår.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.24 Våtrom: Bad



### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Badet har flis på gulv, våtromsplater på vegger og himlingsplater i tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at badet har fått nye overflater og innredning i 2009.	

Fuktmåling i vegg fra tilliggende toalettrom viser ingen tegn til fuktproblemer.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater

TG-2

Forhøyet dørterskel i forhold til sluk.  
Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall (TG: 2).  
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

#### 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?	Ja

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. (Normal levetid på membran er 30 år).

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert dusjkabinett, servant i skap og toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

## Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

## Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med 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 toalettrom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

## Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Eier opplyser at badet er utført av fagfolk.	

## 6.25 Våtrom: Vaskerom.



## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Badet har belegg på gulv, våtromstapet/panel på vegger og himlingsplater i tak.	
Eier opplyser at det er etablert varmekabler i gulv ved byggeår, men at disse aldri er tatt i bruk. Koblinger ligger i vegg og er igjenkledd.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	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?	Ja

Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
-----------------------------------	-----

<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
-----------------------------------	-------------

Det registreres slitasje i vegg og gulvoverflater som normalt etter oppnådd alder og bruk.

### 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?	Ja
---	----

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
--	-------------

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

<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>
---

Med bakgrunn i alder og slitasje står vaskerommet foran en utbedring/utskiftning.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert skyllekumme og uttak for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
---------------------------------------	-----

<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
--------------------------------------	-------------

### Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
------------------	----------

<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
------------------------------------	-------------

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

<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>
-------------------------------------

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for å sikre god ventilasjon ved vasking/tøtking av klær.

### 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 entre.  
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

#### Dokumentasjon

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

### 6.26 Kryp Kjeller

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

### 6.27 Støttemur

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

### 6.28 Vannbåren varme

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

### 6.29 Varmesentral

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