

# Mellomriksvegen 879 7520 HEGRA

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Våningshus

Byggeår: 1870

BRA: 257 m<sup>2</sup>

BRA-i: 223 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

20

TG-2

11

TG-3

0

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/23175>

### 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 TG2

### Krypkjeller

#### Oppsummering

Det er kryprom under bjelkelag på del som ikke er rehabilitert. Tilstand i denne delen er ukjent.

#### Anbefalte tiltak

Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

### Rom under terreng

#### Oppsummering

Rommet har betonggulv, betongvegger og plater i tak. Eier opplyser at det presses opp grunnvann i gulvet på grovkjeller i løpet av vinteren. Det er installert avfukter i rommet.

#### Anbefalte tiltak

Fortsatt bruk av avfuktert anbefales.

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Det registrers tegn til begynnende punktering på vinduer fra 1977. (TG: 2). Enkelte innramminger mot nord er med råte. (TG: 3).

Vinduer og dører fra 2012 - 2013 er i god stand.

Vinduer av enkelt glass i del mot vest som ikke er rehabilitert er med stor aldersslitasje (TG: 2).

#### Anbefalte tiltak

Kommende skifte av vinduer fra 1977, viinduer av enkelt glass og omramming med råte er påregnelig

### Yttervegger

#### Oppsummering

Vestvegg er med råte. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon der dette er kontrollerbart.

#### Anbefalte tiltak

Det er et kommende behov for skifte av kledning mot vest samt enkelte andre bord ved vinduer fra 1977 og enkelt glass.

### Loft (konstruksjonsoppbygging)

#### Oppsummering

Det registreres spor (ekskrementer) etter smågnagere (mus).

### Anbefalte tiltak

Fortsatt bruk av åtestasjoner.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Det registreres stedvise reparasjoner med blikkplater på stein med brekkasje. Taktekking er normalt aldersslitt.

Vindskier er med råte (TG: 3).

### Anbefalte tiltak

Skifte av vindskier med råte er påregnelig. Jevnlig vedlikehold av taktekking grunnet oppnådd alder er påregnelig.

---

## Utstyr på tak

### Oppsummering

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

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen. Feier har opplyst ved befaring at montering av feieluke på kaldtloft kan være en god løsning, da trengs det ikke takstige.

### Anbefalte tiltak

Montering av godkjent takstige eller eventuelt montering av feieluke på kaldtloft.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Avvik på takstige.

### Anbefalte tiltak

For full visshet om tilstand på piper anbefales kontakt med det lokale brann og feiertilsyn.

---

## Toalettrom

### Oppsummering

Rommet mangler ventilasjon (TG: 2).

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd systerne til klosettet. Det er etablert aquastop under toalett.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere ventilasjon fra rommet.

---

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av overflater

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Gulvet mangler fall til sluk (TG: 2)

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

---

### Oppsummering av overflater

Det registreres svakt fall til sluk. (TG: 2)

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Mindre fuktmerker på vegg i panelplater ved skyllekumme. (TG: 2)

Enkelte skår i flisoverflate på gulv. (TG: 2).

## Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er fra før dette var påkrevd.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
12.9.2024

Rapportdato  
15.10.2024

### 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 879, 7520 Hegra

Kommunenr: 5035      Gårdsnr: 231      Bruksnr: 4      Festenr:

Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1870 - Eksakt byggeår er ukjent.

Boligtype: Våningshus

#### Generell beskrivelse av boligen:

Trønderlån oppført i to etasjer over kjellerrom, støpt plate og ringmur. Grunnmuren er oppført i stablet gråstein, betong og lettklinkerstein.  
Veggkonstruksjonen er oppført i tre type laftet tømmer og bindingsverk. Utvendig kledning av tømmermannspanel. Taket har saltaksform tekket med skiferstein. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass og enkelt glass.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2010	Renovering av 3/4 deler av boligen.	Ja
-		
2013		

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere 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: Våningshus

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	13	13	0	0	0
1. etasje	122	122	0	0	9
2. etasje	122	88	34	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>257</b>	<b>223</b>	<b>34</b>	<b>0</b>	<b>9</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	13	0	13		Teknisk rom.
1. etasje	121	78	43	Entre, toalettrom, kontor, kjøkken og vaskerom.	Lagerrom 1, sjakt og lagerrom 2.
2. etasje	122	88	34	Loftstue, 2 soverom og bad.	Lagerrom og sjakt
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>256</b>	<b>166</b>	<b>90</b>		

## Kommentar til arealberegning

Kaldtloft er med tilgang via stige fra del mot vest kaldtloft har et gulvareal på 108 m<sup>2</sup>



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Grovkjellerrom, støpt plate på mark og ringmur.	
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-1</b>
Taknedløp er ført ned i oppstikk i grunnen. Det opplyses og utført dreneringsarbeid i ca 2012 Ingen tegn til fuktproblemer.	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Gulv på grunn, Ringmur, Grunnmur m/kjeller
Ringmur i eldste del som ikke er ferdigstilt. Støpt plate i 3/4 av boligen. Grovkjeller under vaskerom.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Byggegrunn opplyses å være grus.	
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-1</b>
Grunnmur og fundament vurderes å være stabile.	

### 6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av krypkjeller</b>	<b>TG-2</b>
Det er kryprom under bjelkelag på del som ikke er rehabilitert. Tilstand i denne delen er ukjent.	

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

## 6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng Grovkjeller

Grovkjeller under vaskerom med tilgang via luke i gulv.

Er det synlige skader eller påvist fukt? Nei

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

Rommet har betonggulv, betongvegger og plater i tak.  
Eier opplyser at det presses opp grunnvann i gulvet på grovkjeller i løpet av vinteren.  
Det er installert avfukter i rommet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Fortsatt bruk av avfuktert anbefales.

## 6.5 Balkong, terrasse, platting



Type Annet

Trapper foran inngangspartiene er med overbygd tak. Det er spaltegulv av impregnerte materialer.  
Taktekking er av skiferstein.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Trapper og spaltegulv er fra rehabilitering. Tak og takoverbygg er av eldre type.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? Nei

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting****TG-1**

Takkonstruksjon og taktekking bærer preg av å være av eldre type uten at det er registrert større avvik.

## 6.6 Vinduer og dører



#### Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.  
Vinduer med enkelt glass.  
Ytterdør i malt utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ytterdører er fra 2012-2013.

Vinduer med 2 - lags glass er fra 1977 og 2012-2013.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

#### Oppsummering av vinduer og dører

**TG-2**

Det registreres tegn til begynnende punktering på vinduer fra 1977. (TG: 2).  
Enkelte innramminger mot nord er med råte. (TG: 3).

Vinduer og dører fra 2012 - 2013 er i god stand.

Vinduer av enkelt glass i del mot vest som ikke er rehabilitert er med stor aldersslitasje (TG: 2).

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kommende skifte av vinduer fra 1977, vinduer av enkelt glass og omramming med råte er påregnelig

## 6.7 Yttervegger



Type fasade

Bordkledning

Stående bordkledning type tømmermannspanel.  
Veggkonstruksjon av laftet tømmer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

I del som er rehabilitert opplyses det om oppsetting av egen isolert vegg innvendig mot tømmerkasse.

Det er skiftet kledning ved og rundt vinduer som er skiftet i 2012 - 2013.

Resterende kledning er fra rehabilitering i 1977 og 1905.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

#### Oppsummering av yttervegger

TG-2

Vestvegg er med råte.

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er et kommende behov for skifte av kledning mot vest samt enkelte andre bord ved vinduer fra 1977 og enkelt glass.

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft

Kaldtloft

Kaldtloft med tilgang via stige fra del som ikke er rehabilitert.

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

Nei

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

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

#### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det registreres spor (ekskremitter) etter smågnagere (mus).

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fortsatt bruk av åtestasjoner.

## 6.9 Renner og nedløp

Type

Metall

Renner og nedløp i metall type.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

#### Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

## 6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>
Det registreres noe ujevnheter i takflaten, dette er normalt med tanke på byggeår og byggemetode.	

## 6.11 Taktekking



Vinds kier med råte.

Type tekteking	Skiferstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Skiferstein sannsynlig fra starten av 1900 tallet eller eldre.	
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 tektekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres stedvise reparasjoner med blikkplater på stein med brekkasje. Taktekking er normalt aldersslitt. Vinds kier er med råte (TG: 3).	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Skifte av vinds kier med råte er påregnelig. Jevnlig vedlikehold av taktekking grunnet oppnådd alder 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

#### Oppsummering av utstyr på tak

TG-2

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

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Feier har opplyst ved befaring at montering av feieluke på kaldtloft kan være en god løsning, da trengs det ikke takstige.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montering av godkjent takstige eller eventuelt montering av feieluke på kaldtloft.

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag, Betongdekke

Trebjelkelag over lukket kryprom i eldste del.

Støpt betongdekke i rehabilitert del. Bjelkelag over grovkjeller under vaskerom.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Nei

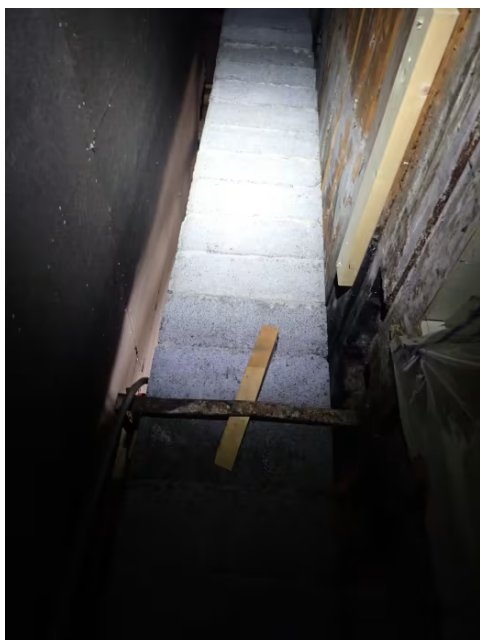
#### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

I del som er rehabilitert er det ikke registrert avvik.

I del mot vest som ikke er rehabilitert er det større skjevheter. (TG: 3).

## 6.14 Ildsted/Skorstein



Type pipe

Element

2 stk. elementpiper, en av disse er i bruk.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Det er tilsluttet vedovn på kjøkken i 1. etasje.

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 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

TG-2

Avvik på takstige.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For full visshet om tilstand på piper 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

Kjøkkenet fra 2012-2013 er i god stand.

### 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?

Ikke kontrollert

Det forefinnes ikke byggetegninger grunnet alder og byggeår.

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?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er fra før dette var påkrevd.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Rommet mangler ventilasjon	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende drengåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei, annen godkjent løsning

### Oppsummering av toalettrom

**TG-2**

Rommet mangler ventilasjon (TG: 2).  
Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterner til klosettet. Det er etablert aquastop under toalett.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere ventilasjon fra rommet.

## 6.18 Trapp





#### Beskrivelse

Innvendig trapp er en tretrapp.

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?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

#### Oppsummering av trapp

TG-1

## 6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Det opplyses at røranlegget er etablert nytt i 2012-2013

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?

Nei

#### Oppsummering av avløpsrør

TG-1

## 6.20 Vannledninger



Stoppekrane i grovkjeller.



Rørfordeling i grovkjeller.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Røranlegg er fra 2012 - 2013.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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-1

Åpen rørfordeling i kjellerrom.  
Eier opplyser at vannledning kommer inn i kjeller i 879, etter stoppekrane og vannmåler går ledningen videre med avgreining til fjøset "melkerom" for så å gå videre til 883.  
Stoppekrane er plassert i kjellerrom.  
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

Sikringsskap er plassert på vaskerom.  
QR-kode med dokumentasjon i skap.  
Eier opplyser om el-kontroll via Gjensidige forsikring hvert 5. år.

## 6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2014	
Størrelse	
287	
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>

## 6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon via ventiler. Mekanisk vifte i tak ved vedovn trekker varm luft fra første etasje opp i loftstue.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.24 Våtrom: Bad



### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Badet har flis på gulv med varme, våtromsplater på vegger og panel med downlights i tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet opplyses å være fra 2013.	

Sluk med synlig membran.

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

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.  
Gulvet mangler fall til sluk (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?	Nei

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

#### Sanitærutstyr

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

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

#### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	
Avtrekk er testet og det registreres sug i kanalen.	

TG-1

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

TG-0

### Dokumentasjon

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

## 6.25 Våtrom: Vaskerom



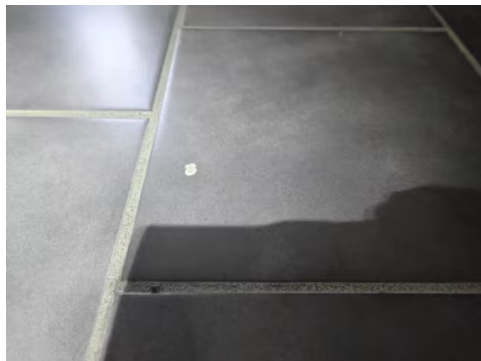
Sluk med synlig membran.



Fuktmerker på vegg under skyllekumme.

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vaskerommet har flis på gulv med varme, panelplater på vegger og panel i tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerommet opplyses å være fra 2013.	
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?	Ja



Skår i overflate gulvflis.

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater

TG-2

Det registreres svakt fall til sluk. (TG: 2)  
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Mindre fuktmerker på vegg i panelplater ved skyllekumme. (TG: 2)  
Enkelte skår i flisoverflate på gulv. (TG: 2).

#### 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-1

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert skyllekumme, bereder, sikringsskap og uttak for vaskemaskin.

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 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

Det er foretatt kontroll via åpning i vegg på naborom (uferdig rom).  
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Eier opplyser at det er fagfolk som har utført arbeidet med vaskerommet.

### 6.26 Øvrig: Uferdig rom ved vaskerom.

#### Beskrivelse

Eier opplyser at rommet i utgangspunktet var tiltenkt bad, det ligger rørføringer klart samt at det er etablert to stk sluker.

### 6.27 Øvrig: Teknisk

#### Beskrivelse

Det ligger rørføringer i støpt plate klart fra teknisk rom i kjellerrom til del mot vest som ikke er rehabilitert.

### 6.28 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant