

# Linbergvegen 10 7820 SPILLUM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1997

BRA: 180 m<sup>2</sup>

BRA-i: 180 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

14

TG-2

12

TG-3

3

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/24820>

### 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

### Grunnmur og fundament

#### Oppsummering

Er med sprekker i grunnmur under bredere område på stue.  
Ved innvendige målinger registreres skjevheter i gulvet som tyder på at det har vært sig i fundamenter.  
Skyldes trolig setninger i grunnen på oppfylte masser som ikke har vært tilstrekkelig komprimert .  
Stuegulvet med helning på 45 mm, kjøkkengulvet ca. 35 mm.  
Har trolig skjedd den første tiden og mulig stabilt nå.  
Større ujevnheter i 2. et skyldes i tillegg krymp av tømmer hovedsakelig med belastninger på yttervegger.

**Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad**

### Etasjeskille og gulv på grunn

#### Oppsummering

Hovedplan med skjevhet grunnet setning i grunnen som utgjør ca. 45 mm i stue og ca 35 mm på bredde kjøkken.  
Loftstue med helning fra midten på 75 mm, som i tillegg til setning i grunnen skyldes mye større tyngde på yttervegger med tung takteking enn bærevegg på midten uten vesentlig tyngde over.  
Kan forventes å være stabilt nå.

**Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad**

### Våtrom: Bad.

#### Oppsummering av overflater

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.  
Lokalt fall inne i dusj tilfredsstillende.  
Vindu ikke påvirket av fukt grunnet dusjvegger.  
Gulvflis stedvis med litt bom under, men ikke registrert skader.  
TG 3 for bemerket avgrenset sluk.  
Ikke tilfredsstillende fall til område dusj utenfor dusjområde.

#### Anbefalte tiltak overflater

Etablert av åpning i bunnramme dusj i tilfelle lekkasjer utenfor. Vegger uten flisoverflate med silicon mellom gulvflis og tømmer. Ikke med membran.

**Utbedringskostnader overflater: Under 10 000**

## Bygningsdeler med TG2

### Støttemur

#### Oppsummering

Hekk med høyde lavere enn det som ville vært naturlig med gjerde over. Avhengig av hvor mye den klippes.

#### Anbefalte tiltak

Vurdere behov for annen sikring.

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Det registreres punktert glass i altandør på stue. Lite glass.  
Ytterdør vaskerom tetter ikke godt i øvre del.  
Ellers vinduer med bra stand med naturlig slitasje.  
Videre naturlig vedlikehold ennå tilstrekkelig.  
Skiftning av mindre punktert glass vil være naturlig.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Ingen annen mulighet angående tilstand enn se om det er manglende torv på områder og på nedre ender over takrenner og generell alder.  
Ikke noe som tyder på dårlig tilstand med lekkasjer som konsekvens.  
Torvtaket har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Gjelder underliggende tetting.

---

## Trapp

### Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

### Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales vurdert etablert.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.  
Med takhatt som indikerer at det kan være lufting over tak.  
Alt opplyses å fungere som ønsket.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.  
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Bereider plassert i kjellerrom med sluk.  
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

---

## Våtrom: Bad.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.  
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

---

### Oppsummering av ventilasjon

Avtrekksvifte fungerte ved befarings.

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert utover spalte i vindu. Best om en er under/i dør.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

## Våtrom: Vaskerom.

### Oppsummering av overflater

Med lokalt fall ved sluk på ca. 20 mm i forhold til dør mot gang. Er med en høyde på ca. 10 mm ved vaskemaskin som kan medføre vann mot gang i tilfelle oversvømmelse, men er med 34 mm fall mot sluk, så kan gå bra.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Vegger med plater med gulvlist ned mot flis hvor det er noen avflassing av fukt ved område dusj som har vært benyttet for vasking av hunder. Trolig tømmervegg bak mot kjøkken.

Fuktskjolder på tømmer ved dør/dusj opplyses skyldes fukt på tømmer ved bygging.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke benyttet membran i sluk. Mindre risiko som gulv støpt på terreng.

Malte sponplater i område dusjgarnityr ikke en anbefalt løsning, men ikke vesentlige skader.

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

## Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Endring gjelder at en av to tegnet boder i 2.etg er fjernet til fordel større loftstue. Ingen stor sak.

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

Grunnet midtstolpe i vinduer i 2. etg. er ikke den med tilfredsstillende rømningsmuligheter, men godkjent som soverom på tegninger.

Hvert vindu blir for lite iht. krav.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
11.11.2024

Rapportdato  
18.11.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Sigrid Slungaard

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Sverre Kvaløsæter. Telefon: 40004460  
Firma: Takst-Forum Trøndelag as Epost: sverre@tft.no  
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.



### Informasjon om boligen

Adresse: Linbergvegen 10, 7820 Spillum

Kommunenr: 5007 Gårdsnr: 20 Bruksnr: 553 Festenr:  
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1997 - Ferdigattest datert januar 1998.

Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen beliggende i landlige omgivelser som eiet tomt med 2 bnr. ( 553-761) med samlet størrelse 1092,4 m2 med gruset adkomst og gårdsplass, ellers noe plen nedre side og gavlmotsatt for inngang. Tilgrenset skrånet natur med vegetasjon øvre side og delvis bak med gjerde som avgrensing. Hekk nedre side over forstøtningsmur. Ved inngang en skiferlagt svalgang og carport.

Bebyggelse som laftet enebolig på en og en halv etasje over mindre kjeller, ellers støpt plate på mark. Tak med saltaks fasong med taktekking av torv. Oppvarming av gulvvarme, vedovn og varmepumpe luft/luft.

Energiattest baseres på tradisjonell byggemåte (isolert bindingsverk) og kan derfor være med avvik grunnet laftet vegger og annen type takkonstruksjon.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Utført og ekstra isolert yttervegger inkl. ny bordkledning. Beiset alle fasader.	Ja
2016	Skiftet benkeplate, platetopp stekeovn, avtrekksvifte og kjøleskap med vannkjøler og fryseskuffe.	Nei
2017	Montert varmepumpe luft/luft ca. 2017	Nei

## 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: Enebolig.

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	64	64	0	0	0
1. etasje	92	92	0	0	0
Kjeller	24	24	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>180</b>	<b>180</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	86	64	22
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>86</b>	<b>64</b>	<b>22</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	64	61	3	Loftstue, to soverom.	Bod.
1. etasje	92	92	0	Gang, vaskerom, stue/kjøkken, soverom, bad.	
Kjeller	24	2	22	Trapperom.	Et kjellerrom.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>180</b>	<b>155</b>	<b>25</b>		



## Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Drenering antatt etablert i byggeår med synlig utvendig fuktsikring av plast på område bredere stue og mindre kjeller.	
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>
Ikke noe som tyder på svikt av drenering. Utvendig plast stedvis litt løsnet fra klemlist som skyldes litt sig av terreng. Drenering nærmer seg halvparten av forventet funksjonstid. Mindre risiko med litt fukt i uinnredet kjeller.	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Med plate på mark og mindre kjellerrom.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
På grunnlag av omkringliggende terreng ikke usannsynlig av oppfylt fjellgrunn.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-3</b>
Er med sprekker i grunnmur under bredere område på stue. Ved innvendige målinger registreres skjevheter i gulvet som tyder på at det har vært sig i fundamenter. Skyldes trolig setninger i grunnen på oppfylte masser som ikke har vært tilstrekkelig komprimert. Stuegulvet med helning på 45 mm, kjøkkengulvet ca. 35 mm. Har trolig skjedd den første tiden og mulig stabilt nå. Større ujevnheter i 2. et skyldes i tillegg krymp av tømmer hovedsakelig med belastninger på yttervegger.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>Ingen umiddelbar kostnad</b>

### 6.3 Støttemur

Beskrivelse
Nedre del eiendom med forstøtning av betongmur med hekk over.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja
<b>Oppsummering av støttemur</b>	<b>TG-2</b>
Hekk med høyde lavere enn det som ville vært naturlig med gjerde over. Avhengig av hvor mye den klippes.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Vurdere behov for annen sikring.	

## 6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Med mindre uinnredet kjeller med støpte gulv, pusset vegger og støpt dekke over. Adkomst fra terreng og hovedplan.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Nei
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	<b>TG-1</b>
Ikke noe å bemerke. Panelt trapperom uten isolasjon bak.	

## 6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass som tofags sidehengslet med gjennomgående sprosse. Ytterdør og altandør som malt tredør med mindre glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
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-2</b>
Det registreres punktert glass i altandør på stue. Lite glass. Ytterdør vaskerom tetter ikke godt i øvre del. Ellers vinduer med bra stand med naturlig slitasje. Videre naturlig vedlikehold ennå tilstrekkelig. Skiftning av mindre punktert glass vil være naturlig.	

## 6.6 Yttervegger

Type fasade	Tømmer
Yttervegger av 19 cm tykt tømmer (ikke laminert). Med beiset overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Grunnet følt utetthet i hjørne på kjøkken/stue med mye vind/kulde ble gavlvegg sør og langvegg vest ekstra utført og isolert med ny utvendig liggende solid kledning i 2023. Det ble samtidig utskiftet partier med råte i tømmer i et hjørne.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-1</b>
Ikke laminert laft vil som naturlig være med noen sprekker både ut og innvendig, men ikke mer enn vanlig her. Mest værbelastet område med ny kledning med vindsperre og isolasjon bak. Med naturlige skjevheter iht nevnte forhold fundamenter. Alt overflatebehandlet i 2023.	

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
2. etg innredet som oppholdsrom med lukket takkonstruksjon som synlige rundstokker som bærende konstruksjon.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
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>
Fra innsiden ingen tegn til lekkasjer.	

## 6.8 Renner og nedløp

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

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Takrenner av metall med nedløp tilkoblet rør i grunnen. Ikke nedløp bak på tak over carport.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	
Fra terreng ikke noe å bemerke. Jevnlig rensing trolig nødvendig grunnet torvtak og nært vegetasjon.	

TG-1

## 6.9 Takkonstruksjon

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
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	
Vanskelig å vurdere evt skjevheter fra utsiden grunnet tekking av torv. Fra innsiden ingen tegn til svikt utover naturlige skjevheter av naturlig krymp og nevnte setninger i grunnen.	

TG-1

## 6.10 Taktekking

Type tekking	Tretak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av taktekking</b>	
Ingen annen mulighet angående tilstand enn se om det er manglende torv på områder og på nedre ender over takrenner og generell alder. Ikke noe som tyder på dårlig tilstand med lekkasjer som konsekvens. Torvtaket har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Gjelder underliggende tetting.	

TG-2

## 6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke, Trebjelkelag
Gulv hovedplan som støpt dekke på terreng og betongdekke over kjeller. Ellers som trekonstruksjon.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-3</b>
Hovedplan med skjevhet grunnet setning i grunnen som utgjør ca. 45 mm i stue og ca 35 mm på bredde kjøkken. Loftstue med helning fra midten på 75 mm, som i tillegg til setning i grunnen skyldes mye større tyngde på yttervegger med tung takteking enn bærevegg på midten uten vesentlig tyngde over. Kan forventes å være stabilt nå.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>Ingen umiddelbar kostnad</b>

## 6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Med elementpipe innvendig pusset og malt og pusset del over tak.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Åpen peis
Med en åpen mindre grue på kjøkken og en klebertsteinsovn på stue satt på fliser.	
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:	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-1</b>
Ikke noe synlig å bemerke uten at det har vært inspeksjon på tak.	

## 6.13 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

Kjøkken som del av stue med større innredning av heltre skrog med profilerte fronter av furu og laminert benkeplate.  
Med dobbelt kjøleskap med vannkjøler med bred fryseskuffer under, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin.  
Benkeplate, platetopp, kjøleskap og avtrekksvifte ca. 7 år.  
Ser ennå bra ut.

**Avtrekk**

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

**Oppsummering av avtrekk**

TG-1

Avtrekksvifte ca 7 år fungerte ved enkel test.

**6.14 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
--	----

Endring gjelder at en av to tegnet boder i 2.etg er fjernet til fordel større loftstue. Ingen stor sak.

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?	Nei
--	-----

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
--	----

Grunnet midtstolpe i vinduer i 2. etg. er ikke den med tilfredsstillende rømningsmuligheter, men godkjent som soverom på tegninger.  
Hvert vindu blir for lite iht. krav.

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
---	-----

**6.15 Trapp**

## Beskrivelse

Trappa som tett lakkert 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?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-2</b>
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales vurdert etablert.	

## 6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
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
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Med takhatt som indikerer at det kan være lufting over tak. Alt opplyses å fungere som ønsket.	

## 6.17 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Med stikkledning av plast med stoppekran og vannmåler i kjeller.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	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 stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.</p>	

## 6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Siste gang kontroll uten bemerkninger i 2018.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Ingen opplysninger eller tagn til at det har vært utført noe som betinger samsvarserklæring.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

**Oppsummering av elektrisk**

TG-1

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 bygnings sakkyndig 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.

**6.19 Varmesentral**

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe luft/luft ca syv år.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Service utføres annet hver år.	
Når var siste service på anlegget?	
Var service i 2023.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	
TG-1	
Varmepumpe forventes god stand.	

**6.20 Varmtvannsbereder**

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1997	
Størrelse	
194 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?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Bereder plassert i kjellerrom med sluk. Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	

## 6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.	

## 6.22 Våtrom: Bad.

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet fra byggeår med fliser på gulvet med varme, tømmervegger og flis på vegg i dusjområde og vegg med innredning. Med panelt himling. Dusjområde utført utenpå tømmervegger.	
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?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
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-3**

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning. Lokalt fall inne i dusj tilfredsstillende.  
Vindu ikke påvirket av fukt grunnet dusjvegger.  
Gulvflis stedvis med litt bom under, men ikke registrert skader.  
TG 3 for bemerket avgrenset sluk.  
Ikke tilfredsstillende fall til område dusj utenfor dusjområde.

**Anbefalte tiltak overflater**

Etablert av åpning i bunnramme dusj i tilfelle lekkasjer utenfor. Vegger uten flisoverflate med silicon mellom gulvflis og tømmer. Ikke med membran.

**Utbedringskostnader overflater****Under 10 000****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?	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?	Ja

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-2**

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.  
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

**Sanitærutstyr**

Beskrivelse	
Med større dusjnise av skyvedører, innredning med servant og toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1**

Ikke noe å bemerke.

**Ventilasjon**

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekksvifte i vegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

Avtrekksvifte fungerte ved befarings-  
Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert utover spalte i vindu. Best om en er under/i dør.

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

**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-0**

Hulltaking ikke foretatt grunnet vegger av tømmer.  
Ved måling på fuktbelastet overflater ingen fukt.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon Nei

**6.23 Våtrom: Vaskerom.****Overflate**

Beskrivelse av overflate

Som større rom med dør til terreng med fliser på gulvet med varme. Vegger av tømmer og noe som malte plater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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

**Oppsummering av overflater****TG-2**

Med lokalt fall ved sluk på ca. 20 mm i forhold til dør mot gang. Er med en høyde på ca. 10 mm ved vaskemaskin som kan medføre vann mot gang i tilfelle oversvømmelse, men er med 34 mm fall mot sluk, så kan gå bra.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Vegger med plater med gulvlist ned mot flis hvor det er noen avflassing av fukt ved område dusj som har vært benyttet for vasking av hunder. Trolig tømmervegger bak mot kjøkken.

Fuktskjolder på tømmer ved dør/dusj opplyses skyldes fukt på tømmer ved bygging.

**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? Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-2**

Det er ikke benyttet membran i sluk. Mindre risiko som gulv støpt på terreng.

Malte sponplater i område dusjgarnityr ikke en anbefalt løsning, men ikke vesentlige skader.

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

**Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Med en del benk og skap, skyllekum av metall med tilkobling for vaskemaskin. Enkel dusj bak glassvegg.

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 fungerte ved befarig, men ikke målt effekt.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Hulltaking ikke foretatt grunnet alle vegger av tømmer. Ved måling på overflater ingen fukt.	

#### Dokumentasjon

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

### 6.24 Kryp kjeller

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

### 6.25 Balkong, terrasse, platting

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

### 6.26 Utstyr på tak

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

### 6.27 Toalettrom

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

### 6.28 Vannbåren varme

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