EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	7240001

Adresse	Johan bojers gt 5		
Postnummer	7300	**Poststed**	ORKANGER

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2014	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	9år2mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Frende	**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Irina Elisabeth Ortuno	**Selger1etternavn**	Johnsen
Selger2fornavn	Lena	**Selger2etternavn**	Johnsen

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: 2020 tilbakeslag i kjeller juli

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Orkland kommune

Redegjør for hva som er gjort og når: De har holdt på siden 2021 med kommunale avløp i gata her

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Tilbakeslag juli 2020

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: , lekkasje, fra pipe etter uvær mars 2025, takstmann vært her, ingen skader, ordner ekstra tettning rundt pipa, Emil At At dere Fyringsforbud da piper ikke hadde riktig pipehatt, fikset i oktober 2023

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 12.03.2025

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☒ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Blikkenslager Knut Håvard slupphaug

Redegjør for hva som er gjort og når: Etterisolert garasje, oskiftet pipehatter/beslag på tak Knut Håvard slupphaug blikkenslager

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Orkdal installasjon

Redegjør for hva som er gjort og når: El kontroll skiftet ut spotter gang og kjøkken

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Vet ikke

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: Orkdal installasjon før vi kjøpte huset

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar: Helt ny januar 2024

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Brannstige

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 12.03.2025

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Brannstige

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Kommunen skal komme og rette opp gjerdet utvendig og støttemur ved gjerdet, etter arbeid de har gjort her sommeren 2023

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 12.03.2025

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Johnsen, Lena Ortuno

Signert av

Johnsen, Irina E Ortuno

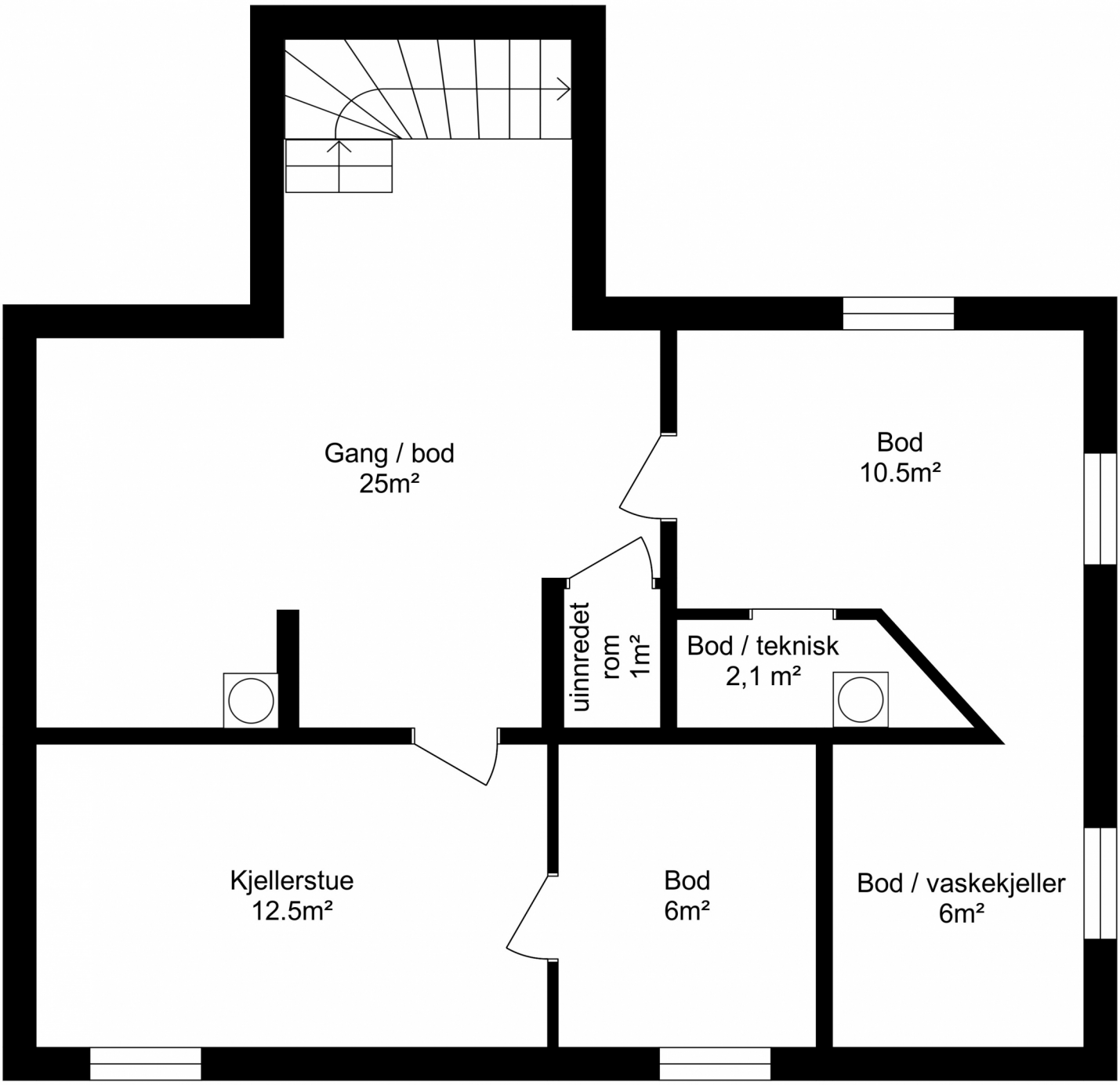
Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
12.03.2025

Johan Bojers gate 5

Kjeller

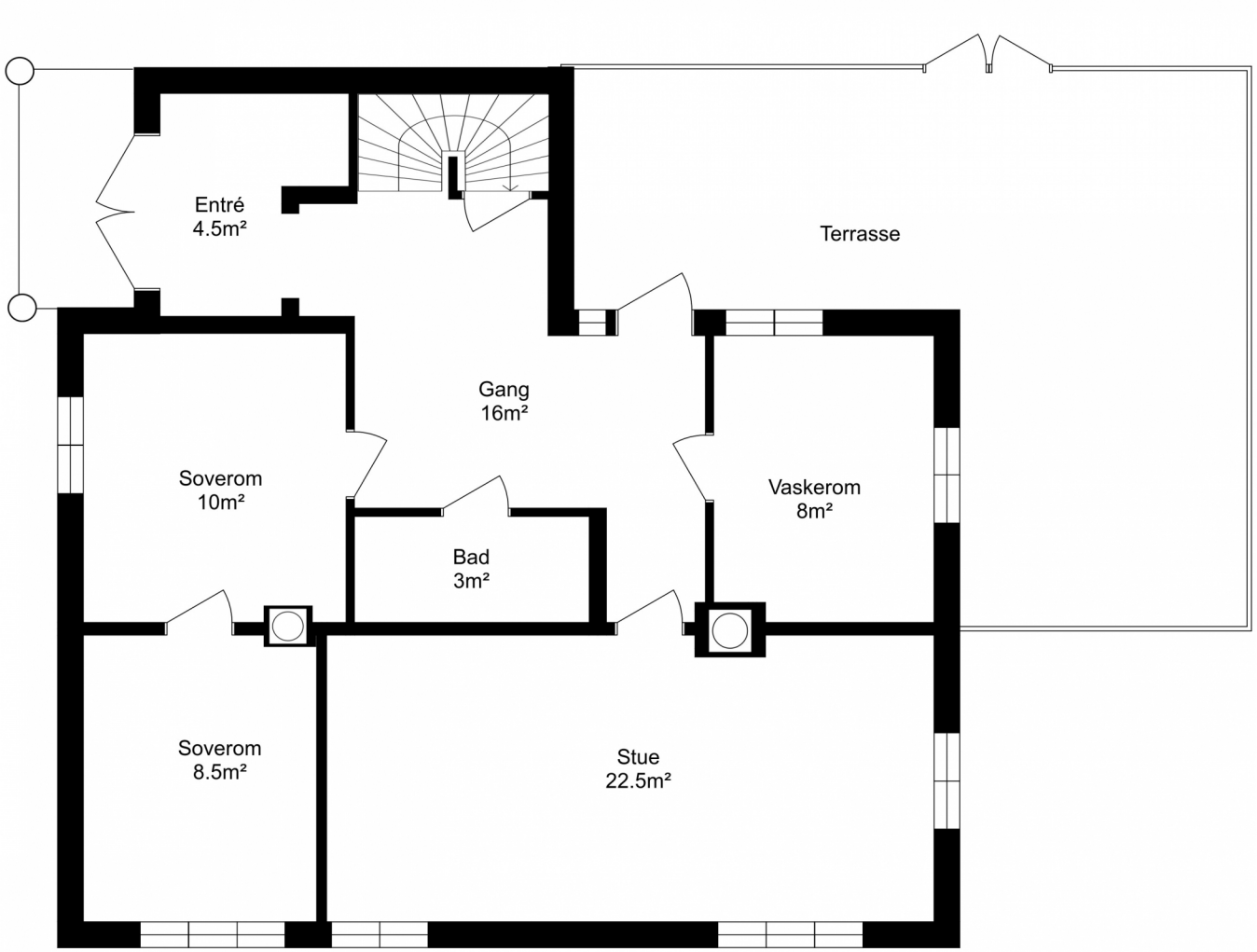


TAKST-FORUM TRØNDELAG

Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

Johan Bojers gate 5

1. Etasje

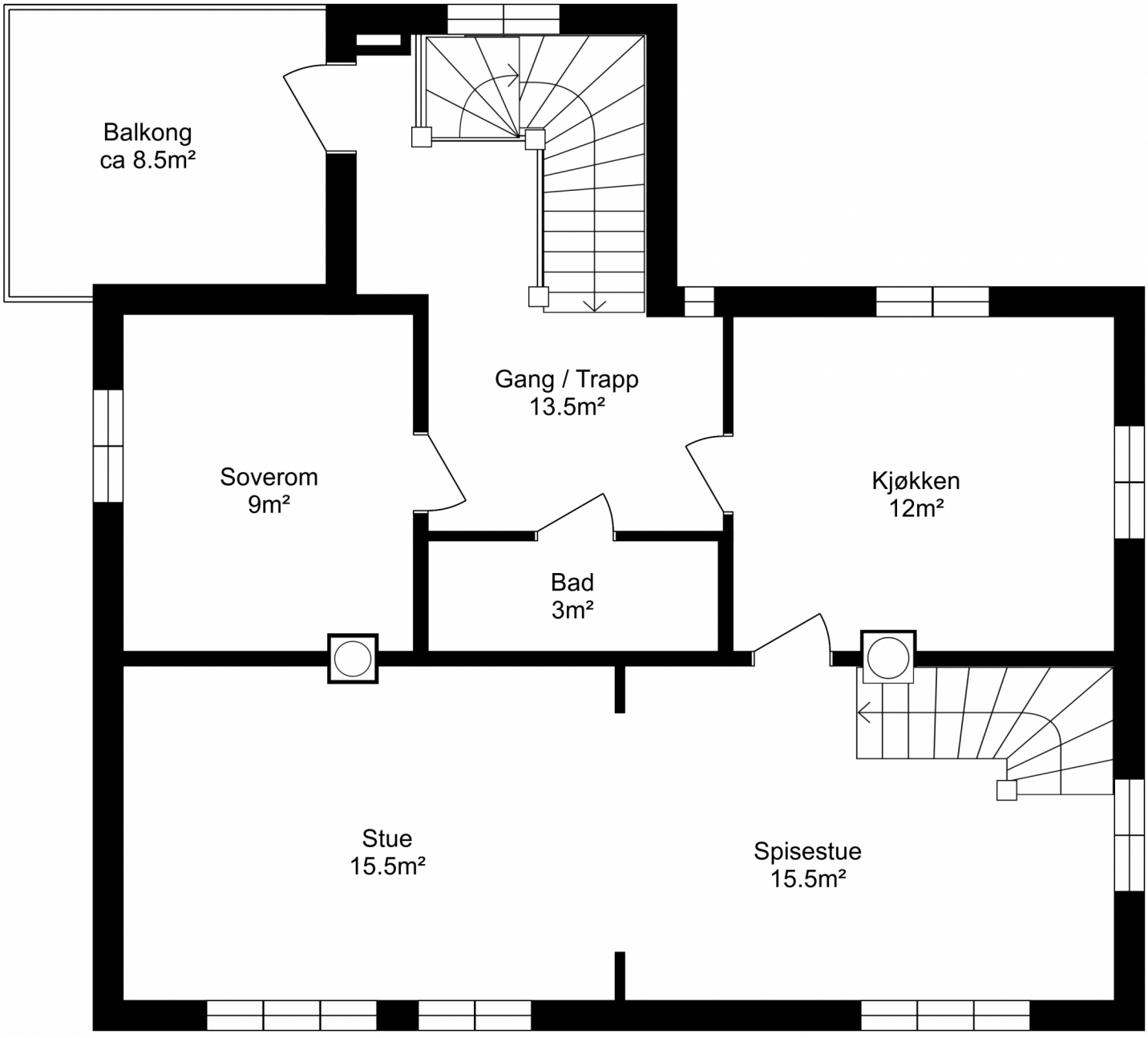


TAKST-FORUM TRØNDELAG

Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

Johan Bojers gate 5

2. Etasje

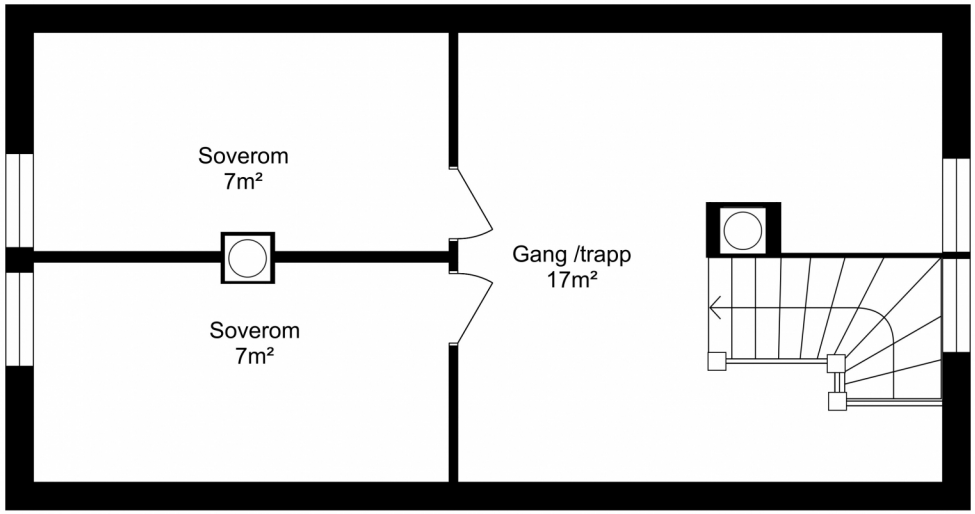


TAKST-FORUM TRØNDELAG

Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

Johan Bojers gate 5

Loft



Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

Orkdal kommune
Plan og forvaltning

Saksbehandler
Elin Talke Strømsvik, tlf. 72483243

Vår dato
14.06.2019
Deres dato

Vår referanse
2013/8480 9
Deres referanse

Lena Johnsen
Johan Bojers Gate 5
7300 Orkanger

Ferdigattest for bruksendring av loft til oppholdsrom på gnr.4 bnr.22

Ferdigattesten gjelder: Bruksendring av loft i vertikaldelt tomannsbolig bygnnr.140647659
Eiendom: gnr. 4 bnr. 22
Adresse: Johan Bojers gate 5
Ansvarlig søker/Tiltakshaver: Kjetil Gjønnes

Ferdigattesten gis etter søknad mottatt 05.01.2014 fra Kjetil Gjønnes, hvor byggetillatelse ble gitt den 10.10.2013.

I forbindelse mottak av søknad om ferdigattest ble det foretatt dokumenttilsyn, med hjemmel i Pbl. § 25-1, der fokusområdet var ivaretakelse av rømningsveger fra loftsetasje jfr. brev av 18.06.2014 til Kjetil Gjønnes. Den 09.05.2017 ble brevet også sendt ny eier Lena Johnsen. Vi har ikke mottatt svar på dette brevet, og saken har derfor blitt liggende uten at ferdigattest er utstedt.

Vi viser til TEK10 § 11-13 3.ledd med Veiledning, der det står følgende:
"I byggverk i risikoklasse 1, 2 og 4 kan utgangen være rømningsvindu som har underkant til og med 5,0 m over planert terreng, eller til og med 7,5 m over planert terreng dersom det er atkomst til fastmontert stige med ryggbøyler. Stige eller trapp må ha avstand minimum 2,0 m fra vindu, eller være skjermet mot flammer og strålevarme." Videre er det krav til at den skal være plassert 2 meter fra underliggende vindu dersom de ikke er brannvinduer med tanke på strålevarme fra brann.

Høyden ned til bakken er over 5,0 meter. Dette utløser krav om stige med ryggbøyle. Huseier er selv ansvarlig for at rømningsveg er ivaretatt og i samsvar med gjeldende krav.

Ferdigattesten er således ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet og sikkerhet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt. Bruksendring er søknadspliktig.

Byggetillatelse, loftsplan og brev om dokumenttilsyn er vedlagt.

Med vennlig hilsen
Plan og forvaltning

Elin Talke Strømsvik
Avd.ingeniør

Vedlegg
1 Tillatelse til tiltak - bruksendring av loft - gbr 004/022
2 Revidert beskrivelse av loftplan
3 Dokumenttilsyn i forbindelse med bruksendring av loft på gnr.4 bnr.22

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi til:
Irina Elisabeth Berge Johan Bojers Gate 5 7300 Orkanger

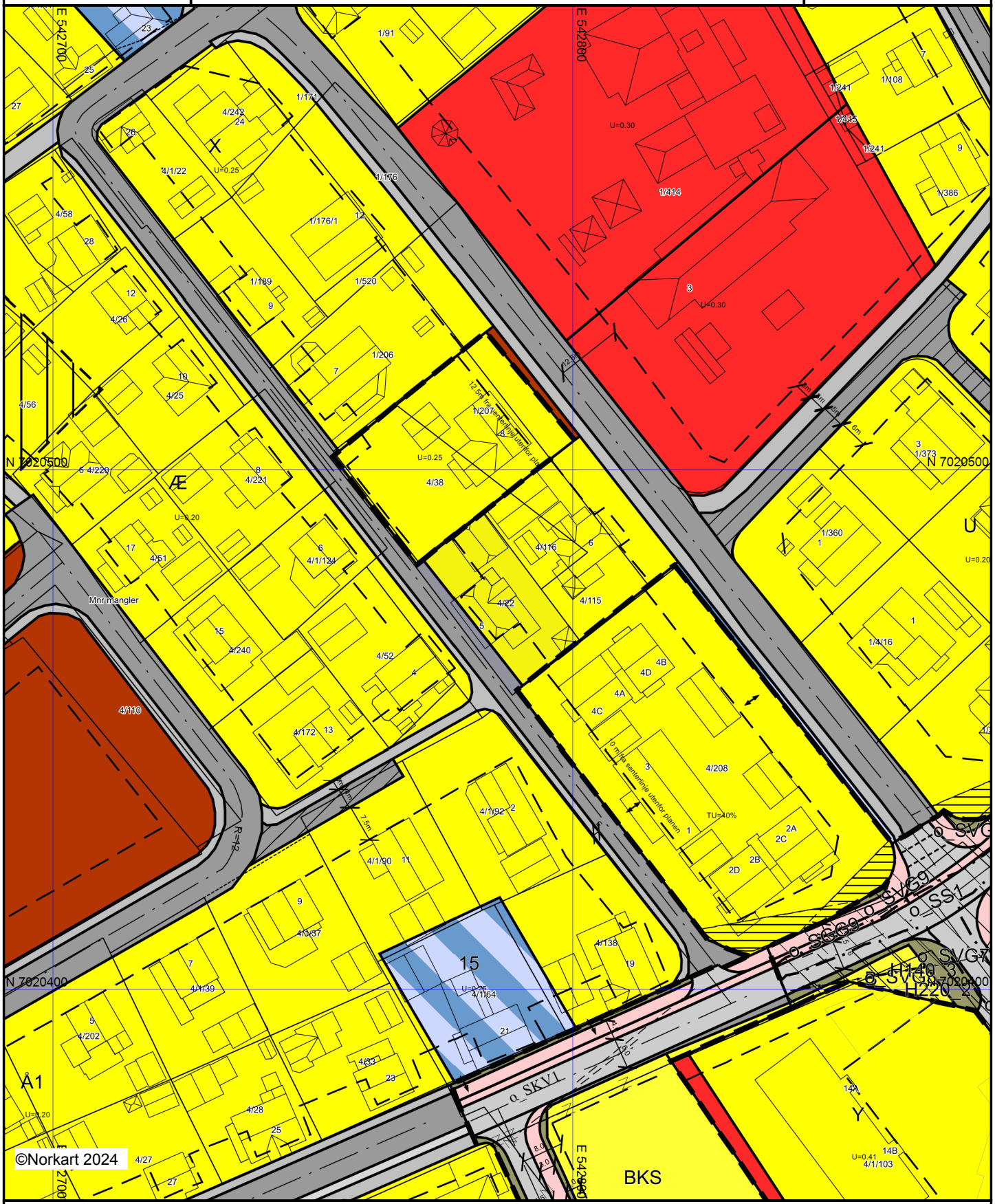
Orkland kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 4/22
Adresse: Johan Bojers gate 5
Dato: 04.01.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for forretning
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskommune,ko
- Område for særskilt angitt almennyttig formål
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Parkeringsplass
- Anlegg for lek
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Forretning/Kontor
- Annet kombinert formål
- Unyansert formål (kun for eldre planer)
- Grense for restriksjonsområde
- Frisiktsone ved veg
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Støysonegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Bolig/forretning/kontor
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Sykkelveg/-felt
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Sikringsone - Frisikt
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndlegging etter lov om kulturminner

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert fotgjengerfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør

ORKANGER nordre del

ORKDAL KOMMUNE

Reguleringsplan

JAMBOKEN OG MOLTER ARKITEKTER MNAL

TEGNINGSNR. 2

ORIGINALTEGNING 91

Ekvidistanse: 1 m

Kartblad:

SAKSBEHANDLING:	ENDRET:				
Nr.	Dato	Sign			
8	24.6.82	Stadfestet av Fylkesmannen	5	30.3.82	OR
7	30.3.82	Vedtatt av kommunestyret	4	24.2.82	OR
6	24.2.82	Kgjørgs. behandl. i bygnråd sak 36/82	3	12.11.81	OR
5	12.11.81	Kgjørgs. behandl. i bygnråd sak 519/81	2	2.9.-81	P.S.
4	17.9 - 2.10.-81	Offentlig ettersyn			
3	2.8.-81	Kgjørgs. behandling i bygnråd sak 378/81	2	2.9.-81	P.S.
2	24.2.- 7.4.-81	Offentlig ettersyn			
1	5.2.-81	Kgjørgs. behandling i bygnråd sak 28/81	1	15/2-81	UH

Innt. vedtak i kommunestyret

Innt. vedtak i bygn.rådet

Innt. vedtak i bygn.rådet

Innt. vedtak i bygn.rådet

Innt. vedtak i bygn.rådet

DATO 15/10 1980

SKAL. 1:1000

A 47.

TEGNFORKLARING

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER U=
   - BOLIGER U= garasje i boligområde
   - FORRETNINGER, KONTOR
   - INDUSTRI
   - OFFENTLIGE BYGNINGER
   - ALMENNYTTIG FORMÅL
   - BLANDING AV REGULLERINGSFORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - JORDBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEG
   - areal for kjøretrafikk
   - grønnstripe, trafikkøy, skjæring/fylling
   - PARKERING
   - GANGVEG, SYKKELVEG
   - JERNBANE, SPORVEG
   - HAVNER
4. FRIOMRÅDER
   - PARKER, TURVEGER
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
   - OMRÅDE AV HISTORISK ANTIKVARISK KULTURELL VERDI

ANDRE BESTEMMELSER
- FELLES LEKEOMRÅDE
- FELLES AVK.JØRSEL, FELLES PARKERING

STREKSYMBOLER M.V.
- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert tomtegrense
- senterlinje, frisiktlinje
- omriss av planlagte bygg
- omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
- vann

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG
Kontoradr.: Sommerveien 4-6 Tlf. (075)47811
Postadr.: Fylkeshuset postuttak - 7000 TRONDHEIM

Vår ref. 1207/82 Dato 24/6-82

REGULERINGSPLAN FOR ORKANGER, NORDRE DEL

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965, samt rundskriv T-13/73 av 2. juli 1973 fra Det kgl. Miljövern-departement har Fylkesmannen i Sör-Tröndelag ved brev av 24/6-82 til Orkdal kommune stadfestet denne reguleringsplan.

Videre har fylkesmannen stadfestet reguleringsbestemmelser til planen, vedtatt i kommunestyret i møte den 30/3-82.

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med vedtak av Orkdal kommunestyre i möte den 30/3-82

Einar H. Moxnes

Roald Eriksen

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

Orkla gamle elveleie

Industriområde

ORKANGER nordre del

ORKDAL KOMMUNE

Reguleringsplan

JAMBOKEN OG MOLTER ARKITEKTER MNAL

TEGNINGSNR. 2

ORIGINALTEGNING 91

Ekvidistanse: 1 m

Kartblad:

SAKSBEHANDLING:	ENDRET:				
Nr.	Dato	Sign			
8	24.6.82	Stadfestet av Fylkesmannen	5	30.3.82	OR
7	30.3.82	Vedtatt av kommunestyret	4	24.2.82	OR
6	24.2.82	Kgjørgs. behandl. i bygnråd sak 36/82	3	12.11.81	OR
5	12.11.81	Kgjørgs. behandl. i bygnråd sak 519/81	2	2.9.-81	P.S.
4	17.9 - 2.10.-81	Offentlig ettersyn			
3	2.8.-81	Kgjørgs. behandling i bygnråd sak 378/81	2	2.9.-81	P.S.
2	24.2.- 7.4.-81	Offentlig ettersyn			
1	5.2.-81	Kgjørgs. behandling i bygnråd sak 28/81	1	15/2-81	UH

Innt. vedtak i kommunestyret

Innt. vedtak i bygn.rådet

Innt. vedtak i bygn.rådet

Innt. vedtak i bygn.rådet

Innt. vedtak i bygn.rådet

DATO 15/10 1980

SKAL. 1:1000

A 47.

TEGNFORKLARING

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER U=
   - BOLIGER U= garasje i boligområde
   - FORRETNINGER, KONTOR
   - INDUSTRI
   - OFFENTLIGE BYGNINGER
   - ALMENNYTTIG FORMÅL
   - BLANDING AV REGULLERINGSFORMÅL
2. LANDBRUKSOMRÅDER
   - JORDBRUK
3. TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEG
   - areal for kjøretrafikk
   - grønnstripe, trafikkøy, skjæring/fylling
   - PARKERING
   - GANGVEG, SYKKELVEG
   - JERNBANE, SPORVEG
   - HAVNER
4. FRIOMRÅDER
   - PARKER, TURVEGER
5. FAREOMRÅDER
6. SPESIALOMRÅDER
   - OMRÅDE AV HISTORISK ANTIKVARISK KULTURELL VERDI

ANDRE BESTEMMELSER
- FELLES LEKEOMRÅDE
- FELLES AVK.JØRSEL, FELLES PARKERING

STREKSYMBOLER M.V.
- reguleringsgrense
- byggegrense
- regulert tomtegrense
- senterlinje, frisiktlinje
- omriss av planlagte bygg
- omriss av eksisterende bygg som inngår i planen
- vann

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG
Kontoradr.: Sommerveien 4-6 Tlf. (075)47811
Postadr.: Fylkeshuset postuttak - 7000 TRONDHEIM

Vår ref. 1207/82 Dato 24/6-82

REGULERINGSPLAN FOR ORKANGER, NORDRE DEL

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965, samt rundskriv T-13/73 av 2. juli 1973 fra Det kgl. Miljøvern-departement har Fylkesmannen i Sör-Tröndelag ved brev av 24/6-82 til Orkdal kommune stadfestet denne reguleringsplan.

Videre har fylkesmannen stadfestet reguleringsbestemmelser til planen, vedtatt i kommunestyret i møte den 30/3-82.

Planen er tegnet inn på dette kart i samsvar med vedtak av Orkdal kommunestyre i möte den 30/3-82

Einar H. Moxnes

Roald Eriksen

FYLKESMANNEN I SØR-TRØNDELAG

Strandgaten
Strandveien
Fjordgata
Nordalléen
Nordre Nidelv gate
Elvegata
Sverresgata
Skulsviks gate
Bolsnesgata
Fjordgata
Kaigata
Fernies plass
Kiosk
Opptartsveien
Thamshavn gård
Bakkeføret
Kvistgata
Bordgata
Nyvegata
Nyveien
Njardar gate
Grensen
Kirkegata
Orkanger kirke
Orkedalsveien
John Kobbelvsens gate
Verksg
Trondheimsveien
Nedre Bordvegen
Samfunnshus
Jernbanen
Hov
trafo

REFERANSER TIL REGISTRERINGSSKJEMAENE

HØG VERNEVERDI
HØG/MIDDELS VERNEVERDI
MIDDELS VERNEVERDI

(VERNEVERDI INNBEFATTER BÅDE EGENVERDI OG MILJØVERDI)

1830 ÅRSTALL FOR BYGGEÅR
÷ FØR (f.eks.1830)
\+ ETTER (f.eks.1830)
× BEVARINGSVERDIG BYGNING SOM ER REVET

Vedlegg til reg.pl. for Orkdalsvegen, Nordre del.

Bevaringsverdige bygninger på Orka

Registreringene er foretatt av Fylkeskonservatoren

JAKOBSEN OG HOLTER ARKITEKTER MNAL
HAVSTEIN VESTRE 7000 TRONDHEIM TELEFON 57800
PRIVAT: KJELL JAKOBSEN 57535 EGIL HOLTER 86750

REGISTRERING AV FASTE KULTURMINNER
I NORGE

REGISTRERING AV HUS

OBJEKT	Bustadhus Kirkegata 13B
EIER (tittel, navn, postadresse)	Pensjonist Kristian Aasland
BRUKER (tittel, navn, postadresse)	

ARKIV-/KARTREF.

1	KORTARKIV-NUMMER		Kommunenummer 1638	Registreringskrets nummer 001	Hus løpenummer 193		
2	FOTOARKIV-NUMMER		Filmnummer 015	Bildenummer, laveste 21	Bildenummer, høyeste 24		
3	ØKONOMISK KARTVERK BLAD-BETEGNELSE		Sone C	Øst-vest i sonen G	Nord-sør 124	Målestokk 5	Bladnummer 3
4	KOORDINATER (fylles ikke ut)		System	Akse/sone	Y = ±	X =	

LOKALISERING

5	KOMMUNE		Kommune, navn Orkdal	Topogr. betegnelse, navn og nummer
6	TOPOGR.BETEGNELSE			
7	MATRIKKEL-BETEGNELSE		Gardsnummer 004 / Bruksnummer lav. 024 høy. / Undernummer (feste- m.m.) lav. høy.	Annen matrikkelbetegnelse (bare for eiendommer utenfor landsmatrikkelen)
8	BYGNINGSNUMMER (fylles ikke ut)			
9	EIENDOMMENS NAVN,		Dialektform	Offisiell form
10	DIALEKT/OFFISIELT			Tiwangen
11	EIENDOMMENS VEG-/GATEADRESSE		Veg-/gatenavn Kirkegata	Veg-/gatenummer og -bokstav laveste 013 høy.

FUNKSJON OG MILJØ

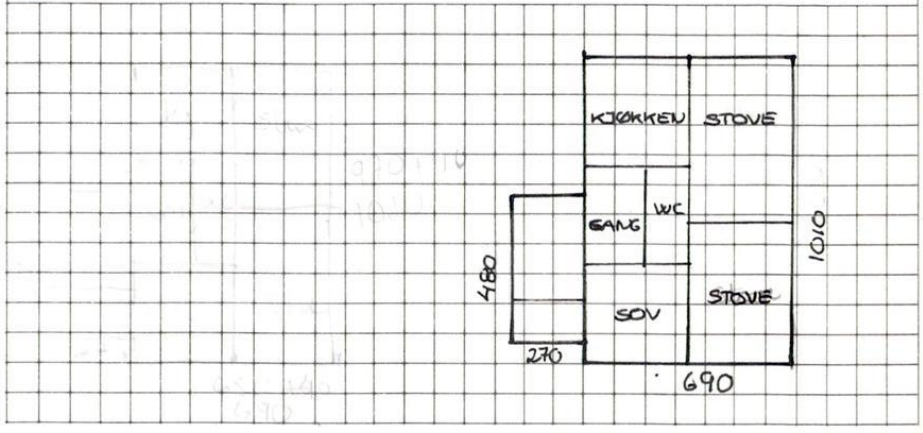
12	OPPRINNELIG FUNKSJON (FORMÅL)		Lokal betegnelse på huset / Kode 1: 212, 2: 565, 3, 4	Merknad: Har vore butikk og verkstad i uthusd.
13	NÅVÆRENDE FUNKSJON (FORMÅL)		Kode 1: 212, 2, 3, 4	Merknad
14	OPPRINNELIG SOSIAL MILJØSAMMENHENG		1. Embetsverk m.m. ☐ / 2. Næringsdrivende 4 / 3. Tjenestemenn m.m. ☐	Merknad: Forretnmann
15	FORHOLDET TIL ANDRE HUS		1. Selvstendig hus frittst. ○ s.bygd ○ / 2. Del av anlegg frittst. ⊗ s.bygd ○	Merknad
16	FYSISK MILJØSAMMENHENG		1. Større tettsted (by) 1 / 2. Mindre tettsted ☐ / 3. Gardsanlegg ☐ / 4. Seteranlegg ☐ / 5. Annen husgruppe ☐ / 6. Enkelthus, spredt ☐	Merknad

Plass for fotografier





(= 1 meter)



44 VERNEVERDI									
EGENVERDI				SOM DEL AV MILJØ				Vurderingen utført av	
Høy	Midd.	Lav	Ingen	Høy	Midd.	Lav	Ingen	Dato	Underskrift
○	⊗	○	○	○	⊗	○	○	15/11-78	Astrid Rongen
○	○	○	○	○	○	○	○	/	
○	○	○	○	○	○	○	○	/	

BYGGEMÅTE M. M.

17	UNDERBYGNINGENS KONSTRUKSJON	2	1. Grunnmur: 6	2. Pilarer, laftestein e. l.		Merknad
18	KJELLERENS/UNDER-ETASJ. UTNYTTING M. M.	V	1. Oppfylt	2. Ganghøyde: 1	3. Kryperom	4. Åpen
19	YTTERVEGGENS KONSTRUKSJON	V	1. Tre-: 7	2. Mur-	3. Støpt	Merknad: Etterisolert
		V	4. Metall-	5. Blandings-	9. Annet	
20	FASADEKLEDNING	V	1. Ingen	2. Jord, torv	3. Tre	4. Stein
		V	5. Sement-: 3	6. Plater	7. Papp, plast	9. Annet
21	TAKFORM	V	1. Saltak	2. Valm m.m.: 3	3. Pult, flatt	4. Hvelv, kup. / 9. Annet
22	TAKTEKKINGS-MATERIALE	V	1. Never, torv	2. Tre	3. Naturstein	4. Teglstein
		V	5. Sementstein	6. Plater	7. Papp, plast: 1	9. Annet: Schingel
23	ANTALL ETASJER	V	1et.	1½	2et.: ⊗	2½ / 3et. / 3½ / 4et. / 4½ / 5 o.m.
24	HOVEDMÅL I PLAN	V	Lengde: 1010 cm	Bredde: 690 cm		
25	ANTALL SKORSTEINER	V	Skorsteiner: 2 stk.			
26	PLANFORM (fylles ikke ut)					
27	STILPREG (fylles ikke ut)					

ALDER, VEDLIKEHOLD, SIKRING M. M.

28	TIDFESTING/ BYGGEÅR	V	Tidskode: 19 1	Merknad: 1920		
29	TILBYGGING/ OMBYGGING	V	Tidskode 1: 19 3	2	3	Merknad: Nyinnbygg 1973
30	FLYTTING	X	Tidskode 1	2	3	Merknad
31	REVET/BRENT/ FALT I RUIN	X	Tidskode	Merknad		
32	VEDLIKEHOLDS-SITUASJON	V	1. God stand: 0	2. Beg. forfall	3. Framskredet forfall	4. Ruin
33	OFFENTLIGE TILTAK SOM KAN BERØRE HUSET	V	1. Ingen: 0	2. Saner.-plan	3. Regul.-plan	4. Veg-plan / 5. Byggepl. huset selv / 6. Byggepl. andre hus / 7. Vass-drags-plan / 9. Annet
34	EIERS/BRUKERS MENING OM HUSET	V	1. Bevaring på stedet: 1	2. Bevaring annet sted på samme eiendom	3. Flytting/salg til annen eiend.	4. Forfall/riving for godt
35	FREDNING/SIKRING	V	1. Ingen fredning/ sikring: ⊗	2. Fredet etter lov	3. Sikret v/offentlig vedtak	4. Sikret v/offentlig erverv

FORSKJELLIGE OPPLYSNINGER

36	KARTFESTET PÅ ØKONOMISK KARTVERK?	Ja: ⊗	Nei
37	REGISTRERT/OPPMÅLT FØR?	Ja	Nei: ⊗
38	ELDRE FOTOGRAFIER/TEGNINGER? Har planteikningar Ingen	Ja	Nei: ⊗
39	BRANNFORSIKRINGSSELSKAP: Storebrand		
40	INNSKRIFTER, DEKOR M. M.: Ingen		
41	BYGGHERRE: Kristian Eggan, kinosjef, Jørpeland		
42	BYGGMESTER/ARKITEKT: Ole Eggan		
43	ANDRE OPPLYSNINGER: WC/Bad innl. Første eigaren dreiv kino i misjonshuset. Uthuset er revet		

DENNE REGISTRERINGEN ER UTFØRT:

15/11-78 Astrid Rongen

Sted / Dato / Underskrift

REGISTRERINGEN ER UTFØRT/SUPPLERT/AJOURFØRT:

/

/

Signaler for kontrollfeltene:

- V – rubrikken utfylt, opplysningen sikker
- ? – » » , » usikker/mangelfull
- O – » ikke » , » mangler
- X – » » » , rubrikken irrelevant

- ☐ – fylles ut med kodesiffer
- ◯ – fylles ut med kryss

ui.page_selector

Pantebok for Orkdal sorenskriveri 1950, Astaref: SAT/A-4169/1/2/2C

27.

Hglsm. kr. 25-
kons. 14/4-50

Avskrift av dagbok nr. 478 1950.
14.4.1950.
Orkdal sorenskriverembede

S k j ø t e.

Undertegnede Johan Richter erkjenner å ha solgt likesom jeg herved selger, skjøter og overdrar til hr. Kristian Eggan min eiendom "Gildevangen"søndre" gnr.4 brnr.80 av skm.0/03 i Orkanger for en kjøpesum av kr.1.030,-.

Av kjøpesummen er tidligere betalt kr.706,-. og restbeløpet kr.324,-. betales mot skjøte.

Pristaksten er kr.5.50 pr. m^2 og pristakstbeløpet kr.2.148,85 blir å legge til grund ved stemp̊ling av skjøte.

Det påhviler eieren av "Gildevangen søndre" til enhver tid å holde tomten pent og forsvarlig innhegnet.

Der medfølger ingen av hovedbrukets herligheter og rettighter. Samtlige omkostninger bæres av kjøperen.

Da kjøpesummen er betalt skal tomten heretter følge og tilhøre hr. Kristian Eggan som lovlig kjøpt med full eiendomsrett.

Hov gård i Orkanger den 31. mars 1950

Johan Richter

samtykker heri :

Kari Richter
hustru

Vi bekrefter at hr. Johan Richter og hustru Kari Richter har underskrevet egenhendig i vårt nærvær og at begge er over 21 år.

1/ [illegible] 2/ Eva Nilsen

Informasjon om cookies
Arkivverket bruker cookies (informasjonskapsler) på sine nettsider for å levere en bedre tjeneste. De brukes til bl.a. skjemaoppdateringer og innlogging. Bruk siden som normalt, eller lukk informasjonsboksen for å akseptere bruk av cookies. Les mer om hvordan du styrer cookies. (https://www.digitalarkivet.no/content/privacy)
Lukk

Johan Bojers gate 5
7300 ORKANGER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1920
BRA: 249 m^2
BRA-i: 249 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	8	19	5	0

Tommy Sandersen
Takst-Forum Trøndelag AS
ts@tft.no
45228072
Johan Bojers gate 5
7300 Orkanger

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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens 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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

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/12559

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

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

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Største registrerte avvik er målt på stue i 2 etg, avviket er målt til over 40mm. Det registreres ingen synlige tegn til svekkelser i konstruksjonen.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
Det registreres stedvis knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Trapp: Kjeller

Oppsummering

Trappen mangler rekkverk, trinn er bratte og det er vanskelig å gå ned på grunn av lav høyde. Nedre del av trapp er delvis ødelagt og trenger strakstiltak.

Tilstandsgrad 3 er satt på grunn av manglende rekkverk og skader på nedre del av trapp.

Anbefalte tiltak

Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Tilstandsgrad 3 er satt på grunn av løse ledninger i kjeller. Anlegget for øvrig er tilstandsgrad 2 på grunn av manglende dokumentasjon/samsvarserklæring.

Anbefalte tiltak

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Løse ledninger bør festes bedre.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad 2.etasje

Oppsummering av overflater

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk. Det er ikke dokumentert tettesjikt ved dør, lekkasjevann utenfor dusjsjonen vil ikke ledes til sluk. Det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Det registreres tilfredsstillende fall til sluk der høydeforskjell mellom overkant slukrist og overkant flis ved dør er over 25mm, men det er ikke framlagt dokumentasjon som bekrefter høyde på membran ved døråpning.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fjerne hele eller deler av gulvskinne slik at vann utenfor dusjsonen ledes til sluk.

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

Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. En tidligere undersøkelsen utført den 04.07.22 viser synlig fukt på gulv samt indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke var tradisjon for å etablere fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn har forhøyede fuktverdier. Grunnmur er oppbygd av teglstein, konstruksjonen har ofte høyt fuktopptrekk fra grunn. Det anbefales å ha fritt eksponerte kjellervegger. Forholdet ved befaring den 14.03.25 var vesentlig bedre, dette vurderes og skyldes sesongbaserte endringer.

Det registreres stedvis sprekker i støyp på kjellergulv, noe som gir en økt risiko for fuktopptrekk fra grunn.

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Tilstandsgrad 2 er satt pga usikkerhet i gjenværende brukstid ved bygningsdelen, terrengforhold og registrerte avvik med indikasjoner på fukt mot kjellergulv og nedre del av grunnmur.

For videre omtale se "rom under terreng"

Anbefalte tiltak

Med påviste forhold anbefales det å benytte kjelleren kun som grovkjeller med fritt eksponerte vegger.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Undersøkelse av grunnmur viser sprekk i teglstein og hjørne ved trapp ned til kjeller, årsak til dette er ukjent. Videre er det sprekk i en tresonittplate som ligger utenpå grunnmur ved vindu i gang. Utover dette vise undersøkelsen ingen tegn til sprekker eller skader.

Det registreres mindre riss i grunnmur og utvendig puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Det registreres stedvis sprekker i gulvstøyp.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i registrerte sprekker ved trapp ned til kjeller.

Anbefalte tiltak

Årsak til sprekk i mur ved trapp er ukjent og ikke videre vurdert. Det må utføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang av forholdet og eventuelle behov for tiltak.

Det anbefales en gjenpussing og løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Lokale utbedringer av støyp på gulv må påregnes.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Det gjøres oppmerksom på at påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av registrerte fuktmålinger og fuktopptrekk fra grunn.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang anbefales.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

På balkong registreres det lokal råteskade i nedre del av innfesting til rekkverkspiler.

Det registreres en del malingsavflassing som kan redusere levetiden på materialet.

Balkongen er tekket med papp. Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert. Det registreres oppbrett av papp ved dør, utover dette er det ikke mulig å kontrollere oppbrett av tettesjikt mot vegg. Det er ukjent alder på tettesjikt.

Terrasse/ balkong er delvis etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampsperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan balkongen/ terrassen er bygget opp. Konstruksjonen er lukket og ikke synlig for kontroll. Etter en innvendig visuell kontroll av overflater ble det ikke registrert tegn til lekkasjer i underliggende himling.

Rekkverkshøyden er målt til 91 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av lokal råteskade på rekkverk og stedvis malingsavflassing.

Anbefalte tiltak

Lokal utskifting av råteskadet del av rekkverk må påregnes.

Skraping og overflatebehandling av rekkverk må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis malingsavskalling på omramming vinduer og vannbrett ved overgang panel/grunnmur.

Det er ikke mulig å kontrollere musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av malingavflassing.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loft er innredet i 2014.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og det registreres rennmerker ved pipe. utover dette registreres ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i registrerte fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe. Viser til punkt "taktekking" i rapporten.

Anbefalte tiltak

Viser til punkt "taktekking" i rapporten.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres utette skjøter fra nedløp takterrasse over inngangsparti TG-2. Utover dette er det ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre utett skjøt i nedløpsrør fra takterrassen da fasaden utsettes for en større vannpåkjenning. Fasade ved nedløp bærer preg av dette.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres innvendige rennmerker ved pipe, selger opplyser at det har kommet inn vann ved pipe ved uvær i mars 2025. Innvendig konstruksjon er kontrollert av en takstmann via forsikringsselskap, ved kontroll ble det ikke registrert innvendige følgeskader. selger ringte takstmannen på befaringsdagen og som kunne bekrefte dette. Årsak til vannmerker ved pipe kan komme som følger av utettheter ved undertak eller pipehatt/besalg, vann kan da trenge inn ved mye vær og vind.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i stedvis mose på tak og registrerte rennmerker ved pipe på loft.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en kontroll av beslag, taktekking og undertak ved pipe for å utbedre eventuelle utettheter. Det var snø på befaringsdagen så undertegnede kunne ikke kontrollere beslag og tekking. Ved en tidligere kontroll i 2023 ble det ikke registrert avvik på beslag og taktekking ved pipe, dette til opplysning.

Mose anbefales å fjernes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.

Pipeløp ved soverom er ikke vurdert da ilsteder er fjernet og støpt igjen.

Tilstandsgra 2 er gitt med bakgrunn i alder.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Trapp: 1 etasje og loft

Oppsummering

Ingen avvik registreres på trapp fra 1. etasje. Trapp fra stue til loft er det etablert håndløper på 1 side. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider.

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

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er etablert et stakeluke på kloakkstammen plassert i kjeller.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved utvendige avløpsrør som ikke er synlig for kontroll.

Det registreres sen avrenning i servant på bad i 1.etg.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i sen avrenning fra servant på bad i 1.etg.

Anbefalte tiltak

Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

Vannledninger

Oppsummering

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Det registreres eldre vannrør i kjeller, som har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det registreres vanndrypp fra eldre vannrør i kjeller. Og blandebatteri (kran) på servant bad i 1.etg lar seg ikke stenge ordentlig, slik at det konstant drypper vann fra krana.

Tilstandsgrad 2 er gitt da deler av vannrør er av eldre dato, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Eldre vannrør bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av kjøkken.

Det bør gjøres lokal utbedring/utskiftning av blandebatteri (kran) til servant bad i 1.etg.

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av manglende service og ukjent alder.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er plassert i rom med sluk, men gulvet har ikke tilfredsstillende tettesjikt eller fall til sluk.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i beredere som er plassert i rom uten sluk, og har ikke automatisk vannstoppventil.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Våtrom: Bad 1.etasje

Oppsummering av overflater

Det registreres tilfredsstillende fall til sluk der høydeforskjell mellom overkant slukrist og overkant flis ved dør er over 25mm, men det er ikke framlagt dokumentasjon som bekrefter høyde på membran ved døråpning.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av ukjent utførelse på membran ved dør.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å kontrollere tettesjikt ved dør eller innhente dokumentasjon på riktig utførelse. Ved feil utførelse anbefales det å undersøke muligheten for etablering av et forhøyet tettesjikt ved dør.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade på servantskap bør utbedres.

Våtrom: Bad 2.etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere utførelse og bruk av membran.

Det er ukjent alder på tettesjikt, tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Tilstandsgrad 2 er satt pga manglende drensåpning fra innebygget sisterne for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Den ene trykkplate/ skylleknappen til toalettet er defekt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å utbedre trykkplate/skylleknappen på toalett.

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

På grunn av utførelse/materialvalg tilfredstiller rommet ikke dagens krav til våtrom. Dette gjelder blant annet malte overflater og utett overgang gulv/vegg og rommet mangler sluk. Direkte fuktbelastning på gulv og vegger må unngås. Det er ikke montert automatisk stoppeventil. Rommet vurderes likevel å fungere som tilenkt.

Det ble registrert noe svelling på laminatgulv, det er søkt med fuktmåler uten utslag på fukt. Forholdet vurderes og være gammelt.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i rom uten tettesjikt og sluk som er brukt som vaskerom og tilfredstiller ikke krav til våtrom.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere et vaskerom som tilfredstiller dagens bruk til våtrom. I mellomtiden anbefales det forsiktig bruk av rommet med jevnlig kontroll av overflater.

Det anbefales å etablere en automatisk stoppeventil ved vaskemaskin.

Vær oppmerksom på!

Boligen har åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)

Boligen er registrert som vertikaldelt 2-mannsbolig. Sammenslåing og endring til dagens bruk som enebolig er ikke bygge meldt. I kjeller er det etablert en kjellerstue, det er ikke søkt om bruksendring til rom med varig opphold.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger kun ferdigattest for bruksendring av loft.

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

Det er ikke tilfredsstillende rømningsveier fra rom for varig opphold under terreng. Dette gjelder kjellerstue med ikke tilfredsstillende rømningsvindu og lite dagslysforhold.

Det er ikke tilfredsstillende rømningsveier fra rom for varig opphold fra loft. Dette gjelder høyden ned til bakken er over 5,0 m. Dette utløser krav om stige med ryggbøyle. Stige eller trapp må ha avstand minimum 2,0 m fra vindu, eller være skjermet mot flammer og strålevarme. Dette er ikke ivaretatt per .d.d.

Takhøyden i kjeller måles til ca. 2m -1.90m

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.3.2025

Rapportdato
14.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Irina Elisabeth Ortuno Johnsen** — Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Lena Ortuno Johnsen** — Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Egenerklæring er signert 12.03.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Tommy Sandersen** — Telefon: **45228072**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS** — Epost: **ts@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**

Om bygningssakkyndig:

Takstmann og byggmester

Egne premisser:

Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Informasjon om boligen

Adresse: **Johan Bojers gate 5, 7300 Orkanger**

Kommunenr: **5059** — Gårdsnr: **4** — Bruksnr: **22** — Festenr:
Seksjonsnr: — Andelsnr: — Leilighetsnr:

Byggeår: **1920** - Kilde: webmatrikkelen.
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig er oppført i tre etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i teglstein og betingstein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er et valmtak og er utvendig tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2lags 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 byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	249	249	0	0	33
Garasje	46	0	46	0	0
Lysthus	14	0	14	0	14
Totalt m²	**309**	**249**	**60**	**0**	**47**

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	66	66	0	0	0
1. etasje	77	77	0	0	33
2. etasje	73	73	0	0	0
Loft	33	33	0	0	0
Totalt m²	**249**	**249**	**0**	**0**	**33**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	46	33	13
Totalt m²	**46**	**33**	**13**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	66	12	54	Kjellerstue.	3 boder, gang/bod, vaskekjeller og uinnredet kjellerrom.
1. etasje	77	77	0	Gang, entre, 2 soverom, bad, stue og vaskerom.	
2. etasje	73	73	0	Stue, kjøkken, bad, soverom, gang og spisestue.	
Loft	33	33	0	2 soverom og gang.	
Totalt m²	**249**	**195**	**54**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	46	0	46	0	0
Loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	**46**	**0**	**46**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	25	0	25
Totalt m²	**25**	**0**	**25**

Bygning: Lysthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	14	0	14	0	14
Totalt m²	**14**	**0**	**14**	**0**	**14**

Kommentar til arealberegning

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

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).

Sammenslåing og endring til dagens bruk som enebolig er ikke bygge meldt. I kjeller er det etablert en kjellerstue, det er ikke søkt om bruksendring til rom med varig opphold.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Det registreres stedvis grunnmursplast, noe som kan tyde på at det er gjort tiltak på drenering etter byggeår. Det foreligger ikke dokumentasjon eller opplysninger på at det er gjort noe med dreneringen etter byggeår.

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?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. En tidligere undersøkelsen utført den 04.07.22 viser synlig fukt på gulv samt indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke var tradisjon for å etablere fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn har forhøyede fuktverdier. Grunnmur er oppbygd av teglstein, konstruksjonen har ofte høyt fuktopptrekk fra grunn. Det anbefales å ha fritt eksponerte kjellervegger. Forholdet ved befaring den 14.03.25 var vesentlig bedre, dette vurderes og skyldes sesongbaserte endringer.

Det registreres stedvis sprekker i støyp på kjellergulv, noe som gir en økt risiko for fuktopptrekk fra grunn.

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Tilstandsgrad 2 er satt pga usikkerhet i gjenværende brukstid ved bygningsdelen, terrengforhold og registrerte avvik med indikasjoner på fukt mot kjellergulv og nedre del av grunnmur.

For videre omtale se "rom under terreng"

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med påviste forhold anbefales det å benytte kjelleren kun som grovkjeller med fritt eksponerte vegger.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

6.2 Grunnmur og fundament



Sprekker i grunnmur ved trapp.



Sprekk i grunnmur ved vindu.



Sprekk i grunnmur ved trapp.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Type grunnmur i kjeller	Teglstein, Betongstein

Hoveddelen av kjelleren er trolig oppført i teglstein, deler av grunnmur ved trapp er oppført i betongstein.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Undersøkelse av grunnmur viser sprekk i teglstein og hjørne ved trapp ned til kjeller, årsak til dette er ukjent. Videre er det sprekk i en tresonittplate som ligger utenpå grunnmur ved vindu i gang. Utover dette vise undersøkelsen ingen tegn til sprekker eller skader.

Det registreres mindre riss i grunnmur og utvendig puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Det registreres stedvis sprekker i gulvstøyp.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i registrerte sprekker ved trapp ned til kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak til sprekk i mur ved trapp er ukjent og ikke videre vurdert. Det må utføres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang av forholdet og eventuelle behov for tiltak.

Det anbefales en gjenpussing og løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Lokale utbedringer av støyp på gulv må påregnes.

6.3 Rom under terreng



Det ble registreres fuktopptrekk fra sprekker i gulvstøyp ved en tidligere befaring i 2022.

Type rom under terreng	Delvis innredet

Deler av underetasje er i dag innredet og kledd med utforede vegger, kjeller for øvrig er grovkjeller.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja

Det er innredet kjellerstue i 2020.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

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

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Det gjøres oppmerksom på at påforing og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking.

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av registrerte fuktmålinger og fuktopptrekk fra grunn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang anbefales.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Lokal råteskade i nedre del av innfesting til rekkverkspiler på balkong i 2.etg.

Type	Balkong, Takterrasse

Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.

Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

På balkong registreres det lokal råteskade i nedre del av innfesting til rekkverkspiler.

Det registreres en del malingsavflassing som kan redusere levetiden på materialet.

Balkongen er tekket med papp. Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert. Det registreres oppbrett av papp ved dør, utover dette er det ikke mulig å kontrollere oppbrett av tettesjikt mot vegg. Det er ukjent alder på tettesjikt.

Terrasse/ balkong er delvis etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampsperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan balkongen/ terrassen er bygget opp. Konstruksjonen er lukket og ikke synlig for kontroll. Etter en innvendig visuell kontroll av overflater ble det ikke registrert tegn til lekkasjer i underliggende himling.

Rekkverkshøyden er målt til 91 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av lokal råteskade på rekkverk og stedvis malingsavflassing.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lokal utskifting av råteskadet del av rekkverk må påregnes.

Skraping og overflatebehandling av rekkverk må påregnes.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet 2006.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, 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

Oppsummering av vinduer og dører **TG-1**

6.6 Yttervegger



Stedvis malingsavska ling på omramming vinduer og vannbrett ved overgang panel/grunnmur.

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Fasader er av nyere dato, årstall for dette er ukjent.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Det registreres stedvis malingsavskalling på omramming vinduer og vannbrett ved overgang panel/grunnmur.

Det er ikke mulig å kontrollere musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av malingavflassing.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Det registreres fuktmerker/rennmerker ved takgjennomføring ved pipe.

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Loft er innredet i 2014.

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og det registreres rennmerker ved pipe. utover dette registreres ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i registrerte fuktmerker rundt takgjennomføring til pipe. Viser til punkt "taktekking" i rapporten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Viser til punkt "taktekking" i rapporten.

6.8 Renner og nedløp



Utette skjøter fra nedløp takterrasse over inngangsparti

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Renner og nedløp er av nyere dato, årstall for dette er ukjent.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	**TG-2**
Det registreres utette skjøter fra nedløp takterrasse over inngangsparti TG-2. Utover dette er det ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre utett skjøt i nedløpsrør fra takterrassen da fasaden utsettes for en større vannpåkjenning. Fasade ved nedløp bærer preg av dette.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	**TG-1**

6.10 Taktekking



Stedvis mose på taktekking.

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Taktekking er av nyere dato, årstall for dette er ukjent.

Det er etablert ny pipehatt i 2023.

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?	Ukjent

Oppsummering av taktekking **TG-2**

Det registreres innvendige rennmerker ved pipe, selger opplyser at det har kommet inn vann ved pipe ved uvær i mars 2025. Innvendig konstruksjon er kontrollert av en takstmann via forsikringsselskap, ved kontroll ble det ikke registrert innvendige følgeskader. selger ringte takstmannen på befaringsdagen og som kunne bekrefte dette. Årsak til vannmerker ved pipe kan komme som følger av utettheter ved undertak eller pipehatt/besalg, vann kan da trenge inn ved mye vær og vind.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i stedvis mose på tak og registrerte rennmerker ved pipe på loft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en kontroll av beslag, taktekking og undertak ved pipe for å utbedre eventuelle utettheter. Det var snø på befaringsdagen så undertegnede kunne ikke kontrollere beslag og tekking. Ved en tidligere kontroll i 2023 ble det ikke registrert avvik på beslag og taktekking ved pipe, dette til opplysning.

Mose anbefales å fjernes.

6.11 Utstyr på tak

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

Oppsummering av utstyr på tak **TG-3**

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Største registrerte avvik er målt på stue i 2 etg, avviket er målt til over 40mm. Det registreres ingen synlige tegn til svekkelser i konstruksjonen.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.
Det registreres stedvis knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere 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 taket
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

Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.

Pipeløp ved soverom er ikke vurdert da ilsteder er fjernet og støpt igjen.

Tilstandsgra 2 er gitt med bakgrunn i alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Det ble ikke registrert skader utover normal slitasjegrad i henhold til alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.15 Lovlighet

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

Det foreligger kun byggetegninger for bruksendring av loft. Kontrollerte av dokumenter fra det kommunale arkivet (meglerpakker) er fra 2022.

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

Boligen er registrert som vertikaldelt 2-mannsbolig. Sammenslåing og endring til dagens bruk som enebolig er ikke bygge meldt. I kjeller er det etablert en kjellerstue, det er ikke søkt om bruksendring til rom med varig opphold.

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 foreligger kun ferdigattest for bruksendring av loft.

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

Det er ikke tilfredsstillende rømningsveier fra rom for varig opphold under terreng. Dette gjelder kjellerstue med ikke tilfredsstillende rømningsvindu og lite dagslysforhold.

Det er ikke tilfredsstillende rømningsveier fra rom for varig opphold fra loft. Dette gjelder høyden ned til bakken er over 5,0 m. Dette utløser krav om stige med ryggbøyle. Stige eller trapp må ha avstand minimum 2,0 m fra vindu, eller være skjermet mot flammer og strålevarme. Dette er ikke ivaretatt per .d.d.

Takhøyden i kjeller måles til ca. 2m -1.90m

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

6.16 Trapp: 1 etasje og loft

Beskrivelse

Innvendig trapper er lukket 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

Oppsummering av trapp **TG-2**

Ingen avvik registreres på trapp fra 1. etasje. Trapp fra stue til loft er det etablert håndløper på 1 side. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.17 Trapp: Kjeller



Bratt rapp ned til kjeller med manglende rekkverk og skader på nedre del av trapp.



Råte/slitasje på stolpe til trapp som står på gulvstøyp.

Beskrivelse
Innvendig trapp er en åpen tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp	**TG-3**
Trappen mangler rekkverk, trinn er bratte og det er vanskelig å gå ned på grunn av lav høyde. Nedre del av trapp er delvis ødelagt og trenger strakstiltak. Tilstandsgrad 3 er satt på grunn av manglende rekkverk og skader på nedre del av trapp.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Innvendige avløpsrør er skiftet, årstall for dette er ukjent.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Det er etablert et stakeluke på kloakkstammen plassert i kjeller.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved utvendige avløpsrør som ikke er synlig for kontroll.

Det registreres sen avrenning i servant på bad i 1.etg.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i sen avrenning fra servant på bad i 1.etg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

6.19 Vannledninger



Eldre vannrør med lokal drypplekkasje fra skjøt/koblingspunkt.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige vannrør er stedvis skiftet, årstall for dette er ukjent. Hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Det registreres eldre vannrør i kjeller, som har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det registreres vanndrypp fra eldre vannrør i kjeller. Og blandebatteri (kran) på servant bad i 1.etg lar seg ikke stenge ordentlig, slik at det konstant drypper vann fra krana.

Tilstandsgrad 2 er gitt da deler av vannrør er av eldre dato, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eldre vannrør bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av kjøkken.

Det bør gjøres lokal utbedring/utskiftning av blandebatteri (kran) til servant bad i 1.etg.



Løs ledning i kjeller.



Løse ledninger.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det elektrikse anlegget er oppgradert, årstall for dette er ukjent.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
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, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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-3**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Tilstandsgrad 3 er satt på grunn av løse ledninger i kjeller. Anlegget for øvrig er tilstandsgrad 2 på grunn av manglende dokumentasjon/samsvarserklæring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Løse ledninger bør festes bedre.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Alder på installering av varmepumpe er ukjent.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av manglende service og ukjent alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2019 og 2020

Størrelse

198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei

Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Berederen er plassert i rom med sluk, men gulvet har ikke tilfredsstillende tettesjikt eller fall til sluk.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i beredere som er plassert i rom uten sluk, og har ikke automatisk vannstoppventil.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

6.23 Ventilasjon

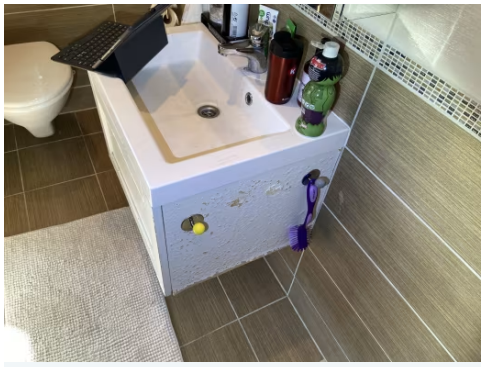
Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Ventilasjon via åpningsvindu og ventiler i vinduskarm og avtrekk fra våtrom/kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Ventilasjon vurderes å fungere som tiltenkt til dagens bruk.

6.24 Våtrom: Bad 1.etasje



Fuktskader på baderomsinnredning.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er oppgradert etter byggeår, selger opplyser at badet er oppgradert i 2013. Det foreligger ikke dokumentasjon på dette.

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?	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
Det registreres tilfredsstillende fall til sluk der høydeforskjell mellom overkant slukrist og overkant flis ved dør er over 25mm, men det er ikke framlagt dokumentasjon som bekrefter høyde på membran ved døråpning. Tilstandsgrad 2 er satt på grunn av ukjent utførelse på membran ved dør.	

Anbefalte tiltak overflater
Det anbefales å undersøke muligheten for å kontrollere tettesjikt ved dør eller innhente dokumentasjon på riktig utførelse. Ved feil utførelse anbefales det å undersøke muligheten for etablering av et forhøyet tettesjikt ved dør.

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?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere utførelse og bruk av membran i sluk.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og åpen dusjløsning.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Fuktskade på servantskap bør utbedres.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.25 Våtrom: Bad 2.etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert etter byggeår men det foreligger ikke årstall eller dokumentasjon på dette.	
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?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-3

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk. Det er ikke dokumentert tettesjikt ved dør, lekkasjevann utenfor dusjsjonen vil ikke ledes til sluk. Det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Det registreres tilfredsstillende fall til sluk der høydeforskjell mellom overkant slukrist og overkant flis ved dør er over 25mm, men det er ikke framlagt dokumentasjon som bekrefter høyde på membran ved døråpning.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fjerne hele eller deler av gulvskinne slik at vann utenfor dusjsonen ledes til sluk.

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

Utbedringskostnader overflater	Ingen umiddelbar kostnad

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?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere utførelse og bruk av membran.

Det er ukjent alder på tettesjikt, tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, og dusjnisje.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

Tilstandsgrad 2 er satt pga manglende drensåpning fra innebygget sisterne for synliggjøring av eventuelle lekkasjer. Den ene trykkplate/ skylleknappen til toalettet er defekt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales å utbedre trykkplate/skylleknappen på toalett.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.26 Øvrig: Vaskerom

Beskrivelse

Laminatgulv , og malt overflate og panelplater på vegger. Takess i himling. Panelovn. Utstyrt med mekanisk avtrekk, servantskap og opplegg for vaskemaskin.

Oppsummering av øvrig	TG-2

På grunn av utførelse/materialvalg tilfredstiller rommet ikke dagens krav til våtrom. Dette gjelder blant annet malte overflater og utett overgang gulv/vegg og rommet mangler sluk. Direkte fuktbelastning på gulv og vegger må unngås. Det er ikke montert automatisk stoppeventil. Rommet vurderes likevel å fungere som tilenkt.

Det ble registrert noe svelling på laminatgulv, det er søkt med fuktmåler uten utslag på fukt. Forholdet vurderes og være gammelt.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i rom uten tettesjikt og sluk som er brukt som vaskerom og tilfredstiller ikke krav til våtrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere et vaskerom som tilfredstiller dagens bruk til våtrom. I mellomtiden anbefales det forsiktig bruk av rommet med jevnlig kontroll av overflater.

Det anbefales å etablere en automatisk stoppeventil ved vaskemaskin.

6.27 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt flislagt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Det er montert en leddport i tre.

Til opplysning er garasjen er i dag brukt som bar/hobbyrom og garasjeporten er innvendig kledd igjen med panelplater. For å bruke garasjen igjen må det gjøres innvendige tiltak, omfang av dette er ukjent. Tilleggsbygnigner er utover dette ikke videre vurdert.

6.28 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant