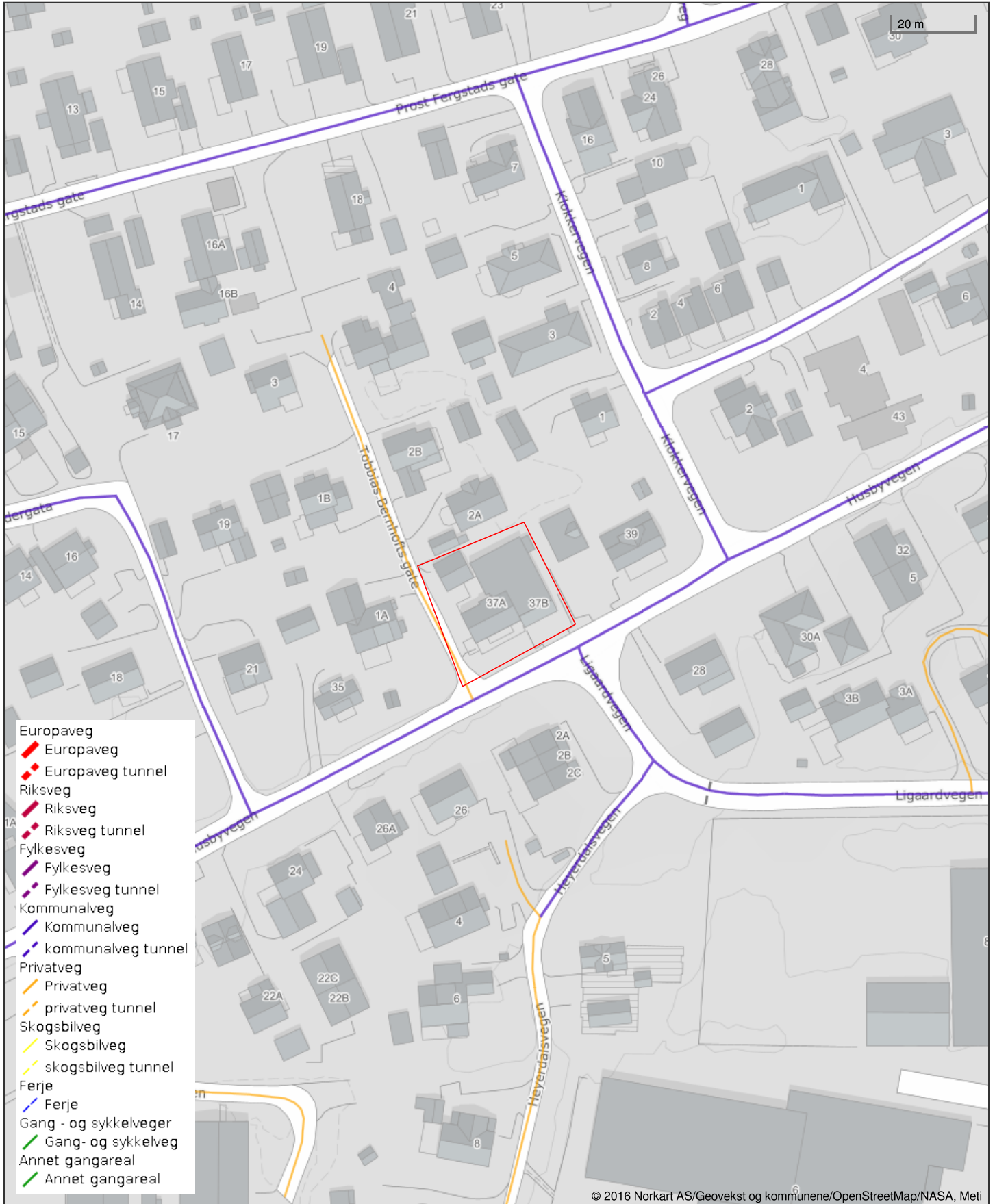


Vegstatuskart for eiendom 5035 - 102/215//



© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Husbyvegen 37A

Nabolaget Husby/Fosslia - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Ringbanen Linje 311	5 min	0.4 km
Stjørdal stasjon Linje F7, R60, R70	20 min	1.5 km
Trondheim Værnes	7 min	

Skoler

Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.) 95 elever, 9 klasser	3 min	0.2 km
Fagerhaug International School (1-10 ... 137 elever, 10 klasser	3 min	0.2 km
Halsen barneskole (1-7 kl.) 402 elever, 23 klasser	14 min	1.1 km
Fosslia skole (1-7 kl.) 459 elever, 23 klasser	18 min	1.4 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 318 elever, 24 klasser	11 min	0.8 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 445 elever, 34 klasser	19 min	1.4 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	11 min	0.8 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Stjørdal	6 min
Recharge Kimen Kulturhus Stjørdal	11 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

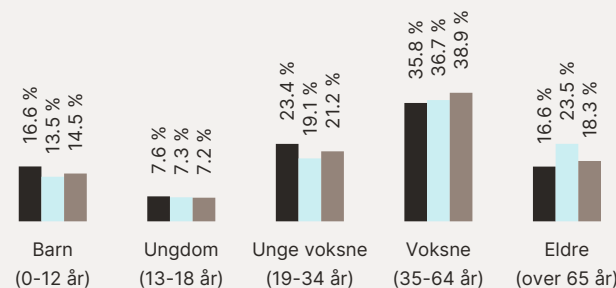


Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100



Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Husby/Fosslia	3 084	1 430
Stjørdal	11 692	5 711
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Husbymyra barnehage (1-5 år) 43 barn	6 min	0.4 km
Sandskogan barnehage (1-5 år) 53 barn	8 min	0.6 km
Taraxacum barnehage (1-5 år) 82 barn	15 min	1.1 km


Dagligvare


Rema 1000 Husbyfaret Post i butikk, PostNord	6 min	0.4 km
Coop Extra Stjørdal	7 min	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

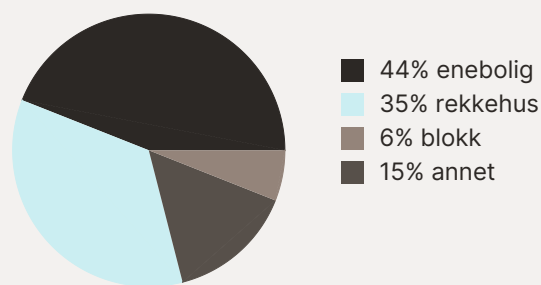
 Støynivået
Lite støynivå 85/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Sport

-  Halsen barne- og ungdomsskole 11 min 
Ballspill 0.8 km
-  Øverlands Minde 11 min 
Fotball, friidrett 0.8 km
-  3-T Stjørdal 15 min 
-  Feel24 Stjørdal 15 min 

Boligmasse







«Perfekt for nyetablerere og småbarnsfamilier. Trygge omgivelser med alt du trenger i nærheten!»

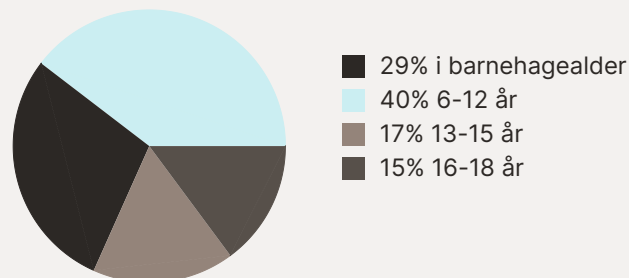
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

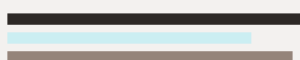
-  Domus Kjøpesenter Stjørdal 14 min 
-  Boots apotek Torgkvartalet 15 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

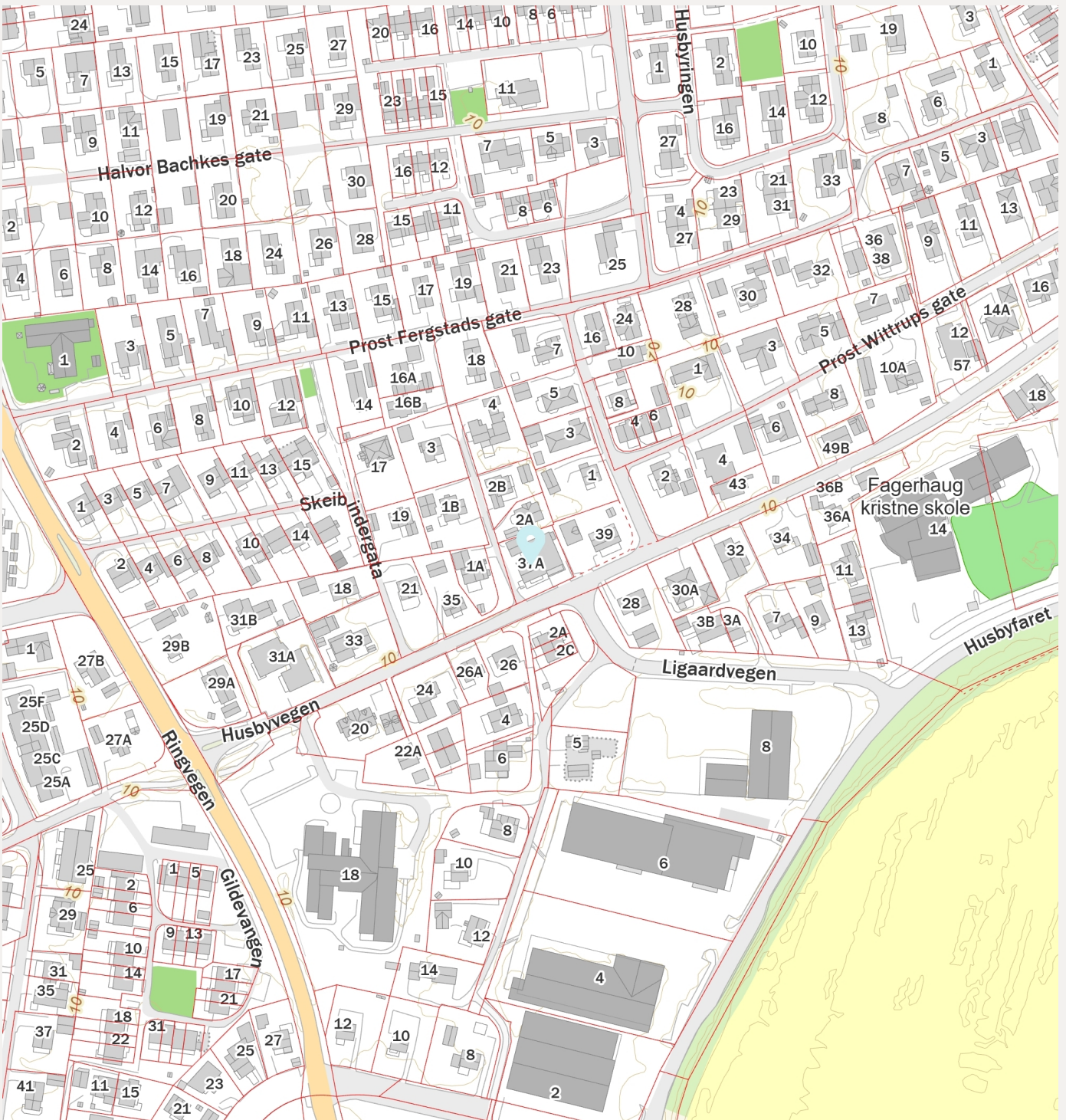


0% 44%

-  Husby/Fossli
-  Stjørdal
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Stjørdal kommune

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

Utskriftsdato: 12.04.2024

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stjørdal kommune

Kommunenr.	5035	Gårdsnr.	102	Bruksnr.	215	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Husbyvegen 37A, 7505 STJØRDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
2051	38307	31.12.2023	Stipulert forbruk	269

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Husbyvegen 37A

7505 STJØRDAL

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1956

BRA: 470 m²

BRA-i: 383 m²



Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

6

TG-2

27

TG-3

16

TG-IU

2

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/16452>

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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i flere av konstruksjonene. Det er ujevnheter og svikt i trinn mellom terrasse og den tilbygde plattingen mot sør.

Det er råteskader i rekkverk mot sør på terrassen og på verandaen med utgang fra stuen i 2.etasje.

Det er stående vann i rennen i front av luftebalkongen, dette skyldes at avløpet ligger noe høyere enn rennen.

Takoverbygget på luftebalkongen mot øst bærer preg av egeninnsats. Bærende konstruksjon er feil oppbygd.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser og utbedringer av de nevnte forholdene.

Råteskadet rekkverk i 2.etasje må skiftes for et strakstiltak.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Loft (konstruksjonsoppbygging): Tilbygg

Oppsummering

Oppbygging av takkonstruksjonen er ukjent.

Det har vært lekkasjer. Det er fuktmerker i innvendig tak i stuen mot øst. Det er masse avflassing i og tilløp til råteskader i kassebord mot øst.

Selger opplyser om at forholdene skyldes lekkasjer fra før papptekkingen ble skiftet i 2019.

Anbefalte tiltak

For full visshet må åpninger foretas for kontroll.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Renner og nedløp: Opprinnelig del

Oppsummering

Renne mot nordvest er ikke tilkoblet nedløp, det mangler endelokk på rennen.

Anbefalte tiltak

Alt takvann bør føres ned og vekk fra bygget.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Renner og nedløp: Tilbygg

Oppsummering

Det registreres sprekker og skader i nedløp.

Anbefalte tiltak

Utskifting av nedløp må påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille har store skjevheter. Det registreres 30 mm skjevhet på kjøkkenet i 1.etasje og 40-65 mm på kjøkken/stue på loftet.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales utført.

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

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken: Loft

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Toalettrom: Hoveddel

Oppsummering

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd sisterner. Rommet mangler ventilerings.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilerings.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drengåpning.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Toalettrom: Felles

Oppsummering

Rommet mangler ventilerings foruten åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Avløpsrør

Oppsummering

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

Det er lekkasje i overgangen mellom to avløpsrør i krypkjelleren. Det er boret hull i et større avløp og tredd inn et mindre.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Tiltak på avløpene i krypkjelleren er påregnelig.

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 eilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke mulig å låse skapet i 2.etasje, det er ingen kursfortegnelse her.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.
Det registreres dårlig innfesting på kabler.
Det registreres omfattende bruk av skjoteledninger.

Anbefalte tiltak

Det er større feil på anlegget. En utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Varmtvannsbereder: Hoveddel

Oppsummering

Det registreres drypplekkasje fra bereder.

Anbefalte tiltak

Varmtvannsbereder må skiftes ut.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Bad hoveddel

Oppsummering av ventilasjon

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør etableres.

Utbedringskostnader ventilasjon: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad 2.etasje

Oppsummering av overflater

Ved enkel nivellering registreres det tilnærmet flatt gulv, det er ingen synlig oppbrett på membran ved dørterskelen.

Det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom: Bad Loft

Oppsummering av overflater

Rommet er ikke oppført som et våtrom da det mangler sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Det må fortsatt benyttes dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke sluk i rommet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Det må benyttes dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Rommet tåler ikke fritt vann på gulvet.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Ingen umiddelbar kostnad

Oppsummering av ventilasjon

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklimate.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Utbedringskostnader ventilasjon: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er ikke kjent om det er drensssystem rundt bygget.

Innvendig i kjelleren er det tegn på fukt og saltutslag. Fukten vurderes å ikke være kritisk fordi kjelleren er uinnredet.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Grunnmur og fundament: Opprinnelig del

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker samt avflassing i grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, for å hindre fuktinntrekk/frostspreg.

Grunnmur og fundament: Tilbygg fra 1976

Oppsummering

Det registreres riss og avflassing på grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, for å hindre fuktinntrekk/frostspreg.

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktspærre i form av plast på bakken i kryprommet. Det registreres stedvis fukt inne i krypkjelleren.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet. Det anbefales å fjerne treverk og lignende fra krypkjelleren.

Rom under terreng: Opprinnelig del

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Dette kan bl.a skyldes et påregnelig fuktopptrekk fra grunnen på grunn av manglende fuktspærre under gulvstøp, noe som ikke var vanlig å etablere på byggetidspunktet.

Det var veldig begrenset ventilering av grovkjelleren.

På befaringdagen var det noe illeluktende søl på gulvet rundt et avløpsrør, ytterligere undersøkelser anbefales.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid.

Som preventive tiltak anbefales det jevn temperatur og god luftutskifting.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det mangler omramminger og vannbrett over/under på soverom mot øst, vinduet har slitt klinke. Flere av vinduene daterte 1978 er godt slitte. Flere av dem var trege ved funksjonstest. Et av kjøkkenvinduene mot vest i 1.etasje er skadet og går ikke å låse i et hjørne.

Det er svelling på dørblad på ytterdøren mot sør i tilbygget. Dobbeldørene ut fra spisestuen i 1.etasje går ikke å låse. Det er svelling på dørblad på ytterdøren på fellesinngangen mot nord.

Dør ut til luftebalkongen i 2.etasje går ikke stenge helt, det mangler i tillegg klinke utvendig. Døren er slitt.

Det er mangler beslag under døren til verandaen i 2.etasje.

Det er sprekk i karmen til dobbeldøren mot øst.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av vinduer med skade må påregnes.

Utskifting av balkongdør pga skade/slitasje må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Det er avflassing og oppsprekking.

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.

TG 2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

Anbefalte tiltak

Materialer med råteskader må skiftes ut.

Loft

(konstruksjonsoppbygging):

Opprinnelig del

Oppsummering

Loftet ble tilbygd med ark mot sør og ble renoverert i 2020/2021.

Det registreres fuktmerker i taktroen på kott mot nord. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn er påregnelig.

Takkonstruksjon: Tilbygg fra 1976

Oppsummering

Det er ikke etablert overløp på taket. Ved eventuelt sen avrenning eller tett taksluk, kan det oppstå vannansamlinger på taket med stor risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales i tekkeløsning og renneløsning mot øst.

Taktekking: Opprinnelig del

Oppsummering

Det mangler ca halvparten av mønesteinene.

Anbefalte tiltak

Påviste forhold må utbedres.

Taktekking: Tilbygg

Oppsummering

Selger opplyses om at det ikke har vært lekkasjer etter skifte av tekking i 2019. Det registreres rust på beslag.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn anbefales. Avløpene må jevnlig rengjøres for å sikre god avrenning.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er nedgravd en 3m³ gasstank i glassfiber, tanken opplyses å være fra 2018. Det er utvendig gasskap mot øst.

En side av teglpipen er tildekket i 2.etasje og på loftet.

Anbefalte tiltak

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

Kjøkken: Hoveddel

Oppsummering av overflater og innredning

Innredningen opplyses i tidligere rapport å være fra 2011. Det er satt inn oppvaskmaskin i ettertid, det er en annen front på denne.

Det er drypplekkasje fra avløp under vaskekummen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Tiltak på lekkasje.

Kjøkken: 2.etasje

Oppsummering av avtrekk

Det er dårlig tetting i skjøt på fleksirørene i overskap.

Anbefalte tiltak avtrekk

Skjøtene bør tettes for å unngå luftlekkasjer inn i overskapet.

Kjøkken: Bar hoveddel

Oppsummering av overflater og innredning

Det er en murt bar med epoxybelegg. Det er benkeplate i laminat og underskap. Det er skyllekum og opplegg for oppvaskmaskin.

Opplegg av vann og avløp bærer preg av egeninnsats.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Trapp

Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

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

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrørene i kobber har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Rørstrekk i knevegger er uisolerte og utsatt for frost.

Stoppekran ble ikke påvist.

Anbefalte tiltak

Det må etableres tilgang til stoppekran.

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

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

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

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: 2.etasje

Oppsummering

Bereeder er plassert i rom uten sluk.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig. Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Ventilasjon

Oppsummering

Enkelte rom mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Våtrom: Bad hoveddel

Oppsummering av overflater

Det er svakt fall fra dørterskelen og inn i rommet, det er ingen oppbrett av membran ved dørterskelen. Det er montert skyvedørgarderobe med bunnskinne foran sluken, bunnskinnen hindrer avrenning for eventuelle lekkasjer fra andre tappesteder i rommet. Det er egen sluk i den avdelte dusjsonen.

Det er slitte silikonfuger og misfarging i fugemasse som kan skyldes feil type silikon (uten soppdreper). Det er avflassing på maling over takdusjen.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Det anbefales tiltak for å bedre vannsikkerheten ved eventuelle lekkasjer utenfor dusjsonen.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke tett rundt avløp i gulv fra servanten.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning.

Oppsummering av fukt

Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, samt fra undersiden av badet ned mot grovkjelleren. Undersøkelsen viser ingen indikasjoner på fukt.

Våtrom: Bad 2.etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det må fortsatt benyttes dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er lekkasje fra armaturen til servanten og sen avrenning fra servanten.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Tiltak på lekkasje og sen avrenning.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Det er en ulyd i avtrekket. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Avtrekket bør skiftes.

Bygningsdeler med TG-IU

Balkong, terrasse, platting: Hagestue/innglasset balkong

Oppsummering

Det er gjenstående arbeid på konstruksjonen. Her nevnes blant annet deler av taktekking, nedløp, bordkledning og kassebord.

Kontrollen ble begrenset grunnet lagrede gjenstander. Bygningsdelen er ikke gitt tilstandsgrad.

Anbefalte tiltak

Konstruksjonen bør ferdigstilles.

Kjøkken: Bar hoveddel

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke stekesone.

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Loftet avviker fra tegninger i kommunale arkiv. Det ble i 2021 etablert egen boenhet på loftet. Boenheten har stue, soverom, bad og kjøkken. Loftet et byggemeldt med "loft" og to soverom. Det foreligger ingen tegninger eller godkjenninger av omgjøringen. 1.etasje samt 2.etasje har kun mindre endringer og fremstår i hovedsak som fra tegninger i kommunale arkiv.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Det er ikke kontrollert brannskillene mellom bruksenhetene i 2.etasje og på loftet.
Det er en vanlig innerdør fra trapperom og inn til boenheten på loftet.

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

Det er ikke godkjent rømningsvindu fra soverom mot nordøst i 2.etasje.
Stuen på loftet har ikke store nok vindu for rømning. Det er for langt ned til bakken fra vindu på kjøkkenet på loftet, det må være stige ved 5 meter eller mer ned til bakken.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er ikke komplettert med brannvarslere i alle boenhetene.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.4.2024

Rapportdato
5.5.2024

Hjemmelshavere

Navn: Fredrik Holmen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Espen Wæren Telefon: 92251556
Firma: Takst-Forum Trøndelag Epost: espen.waeren@tft.no
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Informasjon om boligen

Adresse: Husbyvegen 37A, 7505 Stjørdal

Kommunenr:	5035	Gårdsnr:	102	Bruksnr:	215	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1956					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte:

Boligbygget med utleie er oppført i 2,5 etasjer over kjeller/krypkjeller. Grunnmur er oppført i betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak tekket med betongstein, taket over tilbygget fra 1976 er et flatt tak med papptekking. Etasjeskille er betongdekke og trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass og 3-lags glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1976	Tilbygd butikklokale mot øst.	Nei
2020	Tilbygd ark på loft mot sør. Ny takteking og undertak. Selger opplyser om at arbeidet ble utført av Idea Bygg AS.	Ja
2021	Utleiedel etablert på loftet. Det ble etablert nytt bad og nytt kjøkken.	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 byggeteknisk 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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	470	383	79	8	144
Garasje	36	0	36	0	0
Totalt m²	506	383	115	8	144

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	79	0	79	0	0
1. etasje	266	258	0	8	128
2. etasje	83	83	0	0	16
Loft	42	42	0	0	0
Totalt m²	470	383	79	8	144

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	50	42	8
Totalt m²	50	42	8

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	79	0	79		Grovkjeller med 5 boder/lager.
1. etasje	266	253	13	Hoveddel: Gang, tre soverom, to stuer, bar, bad, wc, spisestue og kjøkken. Utleideler: Felles trapperom og wc.	Hoveddel: Bod og innglasset balkong/hagestue.
2. etasje	83	83	0	Felles trapperom. Boenhet: Entre, to soverom, stue, spisestue, kjøkken og bad.	
Loft	42	42	0	Trapperom, stue, soverom, bad og kjøkken.	
Totalt m²	470	378	92		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	36	0	36	0	0
Totalt m²	36	0	36	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	36	0	36		Dobbel garasje.
Totalt m²	36	0	36		

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).

Det er innredet loft på garasjen. Gulvarealet er på 27m², men tilfredsstillter ikke kravene til målbarhet grunnet lav takhøyde. Målt takhøyde på loftet er 75 - 185cm.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering

TG-2

Det er ikke kjent om det er drens-system rundt bygget.

Innvendig i kjelleren er det tegn på fukt og saltutslag. Fukten vurderes å ikke være kritisk fordi kjelleren er uinnredet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

6.2 Grunnmur og fundament: Opprinnelig del

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller

Betongstein

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Det registreres riss/ sprekker samt avflassing i grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, for å hindre fuktinntrekk/frostspreg.

6.3 Grunnmur og fundament: Tilbygg fra 1976

Type Fundament/Grunnmur

Ringmur

Det er en ringmur av betongstein.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

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

Det registreres riss og avflassing på grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, for å hindre fuktinntrekk/frostspreg.

6.4 Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er kryp kjeller under tilbygget fra 1976. Det er luke i ringmur mot nord. Det er ventilert for ventilering.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i kryp kjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Ja

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av kryp kjelleren?

Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Oppsummering av kryp kjeller**TG-2**

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Det registreres stedvis fukt inne i kryp kjelleren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet. Det anbefales å fjerne treverk og lignende fra kryp kjelleren.

6.5 Rom under terreng: Opprinnelig del

Type rom under terreng

Grovkjeller

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Dette kan bl.a skyldes et påregnelig fuktopptrekk fra grunnen på grunn av manglende fuktsperre under gulvstøp, noe som ikke var vanlig å etablere på byggetidspunktet.

Det var veldig begrenset ventilering av grovkjelleren.

På befaringsdagen var det noe illeluktende søl på gulvet rundt et avløpsrør, ytterligere undersøkelser anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid.

Som preventive tiltak anbefales det jevn temperatur og god luftutskifting.

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
<p>Terrassen og verandaen i 2.etasje mot sør opplyses i tidligere rapport å være fra 2013. Det takoverbygde inngangspartiet mot sørøst opplyses å være fra ca 2018. Plattingen mot sør er fra 2023, her er det rekkverk i aluminium. Det er en takoverbygd balkong med utgang fra soverom mot øst. Det er en eldre luftebalkong med utgang fra trapperommet i 2.etasje, konstruksjonen er båndtekket.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

Det registreres skjevheter i flere av konstruksjonene. Det er ujevnheter og svikt i trinn mellom terrasse og den tilbygde plattingen mot sør.

Det er råteskader i rekkverk mot sør på terrassen og på verandaen med utgang fra stuen i 2.etasje. Det er stående vann i rennen i front av luftebalkongen, dette skyldes at avløpet ligger noe høyere enn rennen.

Takoverbygget på luftebalkongen mot øst bærer preg av egeninnsats. Bærende konstruksjon er feil oppbygd.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser og utbedringer av de nevnte forholdene. Råteskadet rekkverk i 2.etasje må skiftes for et strakstiltak.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.7 Balkong, terrasse, platting: Hagestue/innglasset balkong

Type	Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Konstruksjonen er fra 2022. Det er gjenstående arbeid på konstruksjonen. Kontrollen ble begrenset grunnet lagrede gjenstander.	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-IU	
Det er gjenstående arbeid på konstruksjonen. Her nevnes blant annet deler av taktekking, nedløp, bordkledning og kassebord. Kontrollen ble begrenset grunnet lagrede gjenstander. Bygningsdelen er ikke gitt tilstandsgrad.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Konstruksjonen bør ferdigstilles.	

6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer samt ytterdører med 2-lags glass og 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Kjelleren har trevinduer med koblet glass fra opprinnelig byggeår. Bygget har ellers trevinduer med 2-lags og 3-lags glass. Kontrollerte vinduer har glass datert 1978-2015. Ytterdørene er daterte 2012, 2013 og 2020. Det er en eldre dør ut til luftebalkongen i 2.etasje.	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det mangler omramminger og vannbrett over/under på soverom mot øst, vinduet har slitt klinke. Flere av vinduene daterte 1978 er godt slitte. Flere av dem var trege ved funksjonstest. Et av kjøkkenvinduene mot vest i 1.etasje er skadet og går ikke å låse i et hjørne.

Det er svelling på dørbord på ytterdøren mot sør i tilbygget. Dobbeldørene ut fra spisestuen i 1.etasje går ikke å låse. Det er svelling på dørbord på ytterdøren på fellesinngangen mot nord. Dør ut til luftbalkongen i 2.etasje går ikke stenge helt, det mangler i tillegg klinke utvendig. Døren er slitte.

Det er mangler beslag under døren til verandaen i 2.etasje.

Det er sprekk i karmen til dobbeldøren mot øst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av vinduer med skade må påregnes.

Utskifting av balkongdør pga skade/slitasje må påregnes.

6.9 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Deler av kledningen opplyses å være fra opprinnelig byggeår 1956, 1976 og fra 2014. Øverste del av vestveggen ble etterisolert og fikk ny kledning i ca 2021.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

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

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Det er avflassing og oppsprekking.

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.

TG 2 er satt pga. aldrende/ slitte kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Materialer med råteskader må skiftes ut.

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging): Opprinnelig del

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Det er innredet loft med kott i kneveggene.	
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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Loftet ble tilbygd med ark mot sør og ble renoveret i 2020/2021.	
Det registreres fuktmerker i taktroen på kott mot nord. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn er påregnelig.	

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging): Tilbygg

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
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
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-3
Oppbygging av takkonstruksjonen er ukjent.	
Det har vært lekkasjer. Det er fuktmerker i innvendig tak i stuen mot øst. Det er masse avflassing i og tilløp til råteskader i kassebord mot øst.	
Selger opplyser om at forholdene skyldes lekkasjer fra før papptekkingen ble skiftet i 2019.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For full visshet må åpninger foretas for kontroll.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.12 Renner og nedløp: Opprinnelig del

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble skiftet renner og nedløp på opprinnelig del i 2020. Ikke alle nedløpene ble skiftet, det er flere eldre nedløp.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Renne mot nordvest er ikke tilkoblet nedløp, det mangler endelokk på rennen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Alt takvann bør føres ned og vekk fra bygget.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Renner og nedløp: Tilbygg

Type	Metall, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Alder på renner og nedløp er ikke kjent.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Det registreres sprekker og skader i nedløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av nedløp må påregnes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.14 Takkonstruksjon: Opprinnelig del

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Det mangler noen kassebord ved luftebalkongen i 2.etasje. Forholdet må utbedres.	

6.15 Takkonstruksjon: Tilbygg fra 1976

Takkonstruksjon	Flatt tak
Inspisert fra	Fra bakken, På tak
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Nei
Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Ja
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det er ikke etablert overløp på taket. Ved eventuelt sen avrenning eller tett taksluk, kan det oppstå vannansamlinger på taket med stor risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser anbefales i tekkeløsning og renneløsning mot øst.	

6.16 Takteking: Opprinnelig del

Type teking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tekkingen og undertak opplyses å være fra 2020.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det mangler ca halvparten av mønesteinene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påviste forhold må utbedres.	

6.17 Taktekking: Tilbygg

Type tekking	Papp
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tekkingen opplyses å har blitt skiftet i 2019.	
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?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-2
Selger opplyses om at det ikke har vært lekkasjer etter skifte av tekking i 2019. Det registreres rust på beslag.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig tilsyn anbefales. Avløpene må jevnlig rengjøres for å sikre god avrenning.	

6.18 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-0

6.19 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Det er betongdekke på tilbygget fra 1976.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Etasjeskille har store skjevheter. Det registreres 30 mm skjevhet på kjøkkenet i 1.etasje og 40-65 mm på kjøkken/stue på loftet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser anbefales utført.	
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.20 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Det er teglpipe i opprinnelig del. Det er gasspeis og stålpipes på stuen i tilbygget fra 1976.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Gasspeis, Peis
Det er peisinsats på stuen i 2.etasje. Det er gasspeis fra ca 2018 på stuen mot øst i 1.etasje.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det er nedgravd en 3m ³ gasstank i glassfiber, tanken opplyses å være fra 2018. Det er utvendig gasskap mot øst. En side av teglpipe er tildekket i 2.etasje og på loftet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

6.21 Kjøkken: Hoveddel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Innredningen opplyses i tidligere rapport å være fra 2011. Det er satt inn oppvaskmaskin i ettertid, det er en annen front på denne.
Det er drypplekkasje fra avløp under vaskekurven.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Tiltak på lekkasje.

Avtrekk

Type avtrekk Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekksviften er nedfelt i benkeplaten. Det er en liten skade på omrammingen til avtrekket.

6.22 Kjøkken: 2.etasje

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

Innredning er fra ca 2015. Det er sår på enkelte fronter og sår på dekk siden av benkeplate.
Forholdene er ikke vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

Det er dårlig tetting i skjøt på fleksirørene i overskap.

Anbefalte tiltak avtrekk

Skjøtene bør tettes for å unngå luftlekkasjer inn i overskapet.

6.23 Kjøkken: Loft

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**

Innredning er fra ca 2018. Det ble montert ny benkeplate og vask i 2021.

Avtrekk

Type avtrekk

Ingen

Oppsummering av avtrekk**TG-3**

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader avtrekk**Under 10 000**

6.24 Kjøkken: Bar hoveddel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Det er en murt bar med epoxybelegg. Det er benkeplate i laminat og underskap. Det er skyllekum og opplegg for oppvaskmaskin. Opplegg av vann og avløp bærer preg av egeninnsats.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales ytterligere undersøkelser.

Avtrekk

Type avtrekk	Ingen
Oppsummering av avtrekk	TG-IU
Det er ikke stekesone.	

6.25 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Loftet avviker fra tegninger i kommunale arkiv. Det ble i 2021 etablert egen boenhet på loftet. Boenheten har stue, soverom, bad og kjøkken. Loftet er byggemeldt med "loft" og to soverom. Det foreligger ingen tegninger eller godkjenninger av omgjøringen. 1.etasje samt 2.etasje har kun mindre endringer og fremstår i hovedsak som fra tegninger i kommunale arkiv.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Det er ikke kontrollert brannskillene mellom bruksenhetene i 2.etasje og på loftet. Det er en vanlig innerdør fra trapperom og inn til boenheten på loftet.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger brukstillatelse for tilbygget datert 22.04.1977.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det er ikke godkjent rømningsvindu fra soverom mot nordøst i 2.etasje. Stuen på loftet har ikke store nok vindu for rømning. Det er for langt ned til bakken fra vindu på kjøkkenet på loftet, det må være stige ved 5 meter eller mer ned til bakken.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende røykvarsler
Det er ikke komplettert med brannvarslere i alle boenhetene.	
Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	Nei

6.26 Toalettrom: Hoveddel

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Avtrekk opplyses å være frakoblet.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Ja
Er det manglende drengåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne?	Ja

Oppsummering av toalettrom**TG-3**

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygd systerne. Rommet mangler ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.
Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget systerne uten drengåpning.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000****6.27 Toalettrom: Felles**

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Ingen

Rommet har kun ventilering via åpningsvindu.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av toalettrom**TG-3**

Rommet mangler ventilering foruten åpning av vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader**Under 10 000****6.28 Trapp**

Beskrivelse

Det er lukkede tretrapper fra opprinnelig byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

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

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.29 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Det opplyses at vann- og avløpsanlegget er vesentlig oppgradert fra 2005/2006 og til 2021.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-3

Innvendige avløpsrør i støpejern fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
Det er lekkasje i overgangen mellom to avløpsrør i krypkjelleren. Det er boret hull i et større avløp og tredd inn et mindre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Tiltak på avløpene i krypkjelleren er påregnelig.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.30 Vannledninger

Type anlegg

Kobber, Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Det er vannrør i plast fra 2021 på loftet. Alder på kobberrørene ellers er ikke kjent.

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?	Ja
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?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
<p>Vannrørene i kobber har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Rørstrekk i knevegger er uisolerte og utsatt for frost. Stoppekran ble ikke påvist.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det må etableres tilgang til stoppekran. Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.</p>	

6.31 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer
<p>Det er tre sikringsskap, en for hver boenhet. Tre skap, en for hver boenhet. Skap i kjeller, rotete oppsett. Masse ledninger som henger, permanent skjøtekabel under avtrekk kjøkken 1.etasje. Skrue og automatsikringer i rapperom i 2.etasje. Ikke mulig å låse skap og mangler kurfortegnelse.</p>	
Type anlegg	Delvis skjult
<p>Det er skjult anlegg på loftet.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Det ble lagt opp nytt elektrisk anlegg på loftet i 2021.</p>	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
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
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p> <p>Det er ikke mulig å låse skapet i 2.etasje, det er ingen kursfortegnelse her. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Det registreres dårlig innfesting på kabler. Det registreres omfattende bruk av skjøteledninger.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det er større feil på anlegget. En utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.</p>	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.32 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
<p>Varmepumpe på stuen i tilbygget er fra 2010. Varmepumpen på stuen mot nord i tilbygget opplyses å være fra 2017.</p>	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	Service ble utført for 3 år siden.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
<p>Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>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.</p>	

6.33 Varmtvannsbereder: Loft

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2021	
Størrelse	
112 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Berederen er innebygd i en kasse på badet, dette begrenset kontrollen. Det er lekkasjesikring under berederen.	

6.34 Varmtvannsbereder: Hoveddel

Plassering bereder	
Kjellerbod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2005	
Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-3
Det registreres drypplekkasje fra bereder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Varmtvannsbereder må skiftes ut.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.35 Varmtvannsbereder: 2.etasje

Plassering bereder	
Kjellerbod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2004	
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?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er plassert i rom uten sluk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig. Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.	

6.36 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Enkelte rom har ingen ventilering utover åpning av vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Enkelte rom mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.	

6.37 Våtrom: Bad hoveddel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Det er malt mur, fliser og malt gips på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet opplyses i tidligere rapport å være oppgradert i 2014.	
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?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er svakt fall fra dørterskelen og inn i rommet, det er ingen oppbrett av membran ved dørterskelen. Det er montert skyvedørgarderobe med bunnskinne foran sluken, bunnskinnen hindrer avrenning for eventuelle lekkasjer fra andre tappesteder i rommet. Det er egen sluk i den avdelte dusjsonen.	
Det er slitte silikolfuger og misfarging i fugemasse som kan skyldes feil type silikon (uten soppdreper). Det er avflassing på maling over takdusjen.	

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Det anbefales tiltak for å bedre vannsikkerheten ved eventuelle lekkasjer utenfor dusjsonen.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Det er to plastsluk.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger? Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke tett rundt avløp i gulv fra servanten.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Servant i skap, vegghengt wc, opplegg for vaskemaskin i skyvedørgarderobe og dusjnisje.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene? Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning.

Ventilasjon

Type ventilering Ingen ventilering

Avtrekket opplyses å være frakoblet.

Oppsummering av ventilasjon**TG-3**

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør etableres.

Utbedringskostnader ventilasjon**10 000 - 50 000****Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-2**

Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, samt fra undersiden av badet ned mot grovkjelleren. Undersøkelsen viser ingen indikasjoner på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.38 Våtrom: Bad 2.etasje**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og malt strie på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det opplyses i tidligere rapport at badet ble oppgradert i ca 2006.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

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-3
<p>Ved enkel nivellering registreres det tilnærmet flatt gulv, det er ingen synlig oppbrett på membran ved dørterskelen.</p> <p>Det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.</p> <p>Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.</p>	
Anbefalte tiltak overflater	
<p>Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.</p>	
Utbedringskostnader overflater	Ingen umiddelbar kostnad

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Kontroll ble begrenset da sluken er under dusjkabinettet.	
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?	Ja
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
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det må fortsatt benyttes dusjkabinett i påvente av en oppgradering.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Wc, dusjkabinett, servant skap og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er lekkasje fra armaturen til servanten og sen avrenning fra servanten.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Tiltak på lekkasje og sen avrenning.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Det er en ulyd i avtrekket. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Avtrekket bør skiftes.

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

Det er foretatt fuktsøk i åpning i vegg mellom bad og tilstøtende kjøkkeninnredning.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

6.39 Våtrom: Bad Loft

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og malte vegger, det er flislagt vegg mot kjøkkenet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Badet ble renovert i 2021.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-3
Rommet er ikke oppført som et våtrom da det mangler sluk.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det må fortsatt benyttes dusjkabinett i påvente av en oppgradering.	
Utbedringskostnader overflater	Ingen umiddelbar kostnad

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-3
Det er ikke sluk i rommet.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Løsningen/utførelsen gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Det må benyttes dusjkabinett i påvente av en oppgradering. Rommet tåler ikke fritt vann på gulvet.	
Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk	Ingen umiddelbar kostnad

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Wc, servantskap, opplegg for vaskemaskin, innebygd bereder og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilering
------------------	-------------------

Oppsummering av ventilasjon**TG-3**

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innelima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Utbedringskostnader ventilasjon**10 000 - 50 000****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**

Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet samt i tilstøtende knevegg, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.40 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.41 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

GEIR FALCK ANDERSSEN
geir.anderssen@nylanderpartners.no
414 41 020

LINE MOEN KORSTAD
lmk@selbusparebank.no
920 21 342



Bank og megler under samme tak

Vi har samlet vår kompetanse og lokalkunnskap på ett sted. Sammen hjelper vi deg gjennom hele prosessen – enten du skal kjøpe eller selge bolig.



& NYLANDER
PARTNERS



Fredrik Holmen
Husbyvegen 37 A
7505 Stjørdal

Deres ref

Vår ref
2022/11213-3

Saksbehandler
Ida Charlotte Gresseth Lægran

Dato
12.01.2023

102/215 - Husbyvegen 37 A - tilbygg - søknadspliktig tiltak

Det vises til utgående brev fra Stjørdal kommune, datert 07.11.2022, hvor Stjørdal kommune ba om en redegjørelse for oppføring av tilbygg og dunkhus på eiendommen gnr 102 bnr 215. Frist for tilbakemelding var 28. november 2022. Kommunen har per 10.01.2023 ikke mottatt noen tilbakemelding.

Kommunens vurdering

Stjørdal kommune har vært på en uformell besiktigelse av tiltakene, og vurderer at dunkhus og innbygget veranda er søknadspliktige tiltak, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 bokstav a.

Dunkhuset anses ikke å være en frittliggende bygning da det er plassert nærmere enn 1,0 meter fra andre bygninger på eiendommen, jf. TEK 17 § 6-5. Begge tiltakene vurderes etter dette å være tilbygg til eksisterende bygning.

Kommunen vurderer at tiltakene ikke omfattes av de tiltakene som er unntatt fra søknadsplikt etter Byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1. Begge tilbyggene har etter kommunens målinger en avstand på mindre enn 4 meter fra nabogrense.

Tiltakene må nabovarsles etter pbl. § 21-3. Det må foreligge avstandserklæring fra eier av gnr 102 bnr 108, jf. pbl. § 29-4.

Dersom søknad ikke er mottatt innen **07.02.2023** vil det bli sendt ut forhåndsvarsel om pålegg om retting, jf. pbl. kap. 32

Med hilsen

Marit Kristine Pedersen
fagansvarlig byggesak

Ida Charlotte Gresseth Lægran
byggesaksrådgiver

Dette brevet er godkjent elektronisk i Stjørdal kommune og har derfor ingen signatur.

Kopi til:

INNHERRED RENOVASJON IKS

Åsaunvegen 5

7609

LEVANGER



Stjørdal kommune

Sektor Areal og miljø

Fredrik Holmen
Husbyvegen 37 A
7505 Stjørdal

Deres ref

Vår ref
2022/11213-5

Saksbehandler
Ida Charlotte Gresseth Lægren

Dato
13.05.2024

Pålegg om retting og tvangsmulkt - 102/215 - Husbyvegen 37A

Eiendom : 102/215
Tiltakets adresse : Husbyvegen 37 A, 7506 Stjørdal
Tiltakets art : Tilbygg
Tiltakshaver : Fredrik Holmen

Saken gjelder

Den 29.06.2023 sendte kommunen forhåndsvarsel om pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt. Bakgrunnen for forhåndsvarselet var oppføring av byggverk på eiendommen gnr. 102 bnr. 214 i form av innbygging av veranda (tilbygg) og «dunkhus» som er plassert i strid med avstandskrav i plan- og bygningsloven (pbl.) og regulert byggegrense.

I forhåndsvarselet ble det opplyst om at det ville bli vurdert fattet pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt, hvis ikke komplett søknad var innsendt innen 14.08.2023. Det ble også opplyst om at før vedtaket ble fattet, hadde du rett til å uttale deg innen 3 uker.

Kommunen kan ikke se å ha mottatt skriftlig tilbakemelding fra deg etter utsendelsen av forhåndsvarselet. Forhåndsvarselet er heller ikke kommet i retur fra posten. Det legges derfor til grunn at brevet er kommet frem.

Kommunen finner på dette grunnlag å måtte fatte vedtak om pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt med sikte på å få brakt forholdet i samsvar med plan- og bygningslovgivningen.

Pålegg om retting

Kommunen pålegger deg å fjerne «dunkhus» og tilbygg plassert utenfor regulert byggegrense innen 31.08.2024.

Det vil si at tilbygget og «dunkhuset» må fjernes innen fristen. Fristen er fastsatt ut fra en avveining mellom hensynet til rask retting og hensynet til hvor tidkrevende og komplisert retting vil være.

Tvangsmulkt

Med hjemmel i pbl § 32-5 ilegges en løpende dagmulkt på kr 500 hvis tilbygget og «dunkhuset» ikke er rettet innen 31.08.2024.

– et godt valg for framtida

Stjørdal kommune
Postboks 133
7501 STJØRDAL

Besøksadresse:
Kjøpmannsgt 9
7501 STJØRDAL

Org.nr.:
927156520

[Sikker digital forsendelse
www.stjordal.kommune.no](https://www.stjordal.kommune.no)

Tvangsmulkten er fastsatt som løpende dagmulkt for å sikre at byggverkene utenfor regulert byggegrense blir fjernet.

Tvangsmulktens størrelse er fastsatt ut fra overtredelsens grovhet, hensynet til trafiksikkerhet og hva som må til for at mulkten oppfordrer til gjennomføring av pålegget. Tvangsmulkten anses etter dette å stå i rimelig forhold til ulovligheten, jf. § 32-10.

Tvangsmulkten forfaller 01.09.2024 og løper inntil kommunen har mottatt skriftlig underretning om at tilbygget og «dunkhuset» er fjernet.

Begrunnelse for vedtaket

Bygningsmyndigheten mottok 4. oktober 2022 en henvendelse fra Innherred renovasjon som påpekte at det blir for trangt for deres bil å passere eiendommen grunnet plassering av byggverk på eiendommen gnr/ bnr 102/215 for nære vei. Det ble da konstatert at det er oppført et «dunkhus» og et tilbygg på eiendommen gnr. 102 bnr. 215, adresse Husbyvegen 37A. Kommunen har i ettertid kommet frem til at tilbygget og «dunkhuset» er søknadspliktige tiltak i henhold til pbl § 20-1 bokstav a.

Kommunen kan ikke se ut ifra vårt saksarkiv at det er gitt tillatelse til tiltaket. Tilbygget og «dunkhuset» er dermed i strid med plan- og bygningslovgivningen.



Hvordan kan du unngå tvangsmulkt

Dersom det ulovlige forholdet blir rettet, slipper du å betale tvangsmulkt. Dette kan skje på følgende måter:

1. Du kan søke om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 innen 30.06.2024.
2. Du kan tilbakeføre tiltaket til lovlig situasjon innen 31.08.2024.

Du må selv dokumentere og gi beskjed til byggesaksavdelingen når tiltaket er tilbakeført. Send dokumentasjon med foto til postmottak@stjordal.kommune.no eller som brev til vår postadresse: postboks 133, 7500 Stjørdal. Husk å merke redegjørelsen med saksnummer

Hva skjer hvis du ikke retter forholdet

Dersom du ikke sender inn en komplett søknad eller retter forholdet innen fristen, må du betale tvangsmulkt som vedtatt over. Pålegget kan tinglyses som heftelse på eiendommen dersom dere ikke retter det ulovlige forholdet. Vi kan også gi dere et forelegg som kan få virkning som rettskraftig dom.

Om fristutsettelse

Vi har i dette vedtaket gitt det vi mener er en rimelig frist for å sende inn komplett søknad, eventuelt tilbakeføre tiltaket til lovlig situasjon. Dersom du ikke kan følge pålegget innen fristen, må du be om utsettelse i god tid før den går ut. Vi utsetter ikke fristen hvis det ikke er gode grunner for det.

Klageadgang

Fristen for å klage på vedtaket er tre uker etter at dere har mottatt dette brevet. Dette gjelder også dersom dere sender inn søknad.

Hvis du klager på vedtaket, og Statsforvalteren opprettholder vårt vedtak, vil ny frist for å sende inn søknad være seks uker etter Statsforvalterens vedtaksdato.

Før dere eventuelt kan reise søksmål om lovligheten av vedtaket eller krav om erstatning, må dere ha prøvet klageadgangen, jf. forvaltningsloven § 27 b. Det vil si at dere må ha klaget på vedtaket før klagefristen går ut, og klagen må være behandlet av klageinstansen. Hvis det går mer enn 6 måneder fra dere først klaget, og det ikke skyldes forsømmelse fra deres side at klageinstansen ikke har tatt en avgjørelse, kan dere allikevel gå til søksmål selv om det ikke foreligger en avgjørelse fra klageinstansen.

Anvendt regelverk

- Deres plikt til å søke om tiltaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 20-2, jf. § 20-1.
- Plan- og bygningsetaten har anledning til å gi dere pålegg om å rette det ulovlige forholdet etter plan- og bygningsloven § 32-3.
- Plan- og bygningsetaten har anledning til å vedta tvangsmulkt etter plan- og bygningsloven § 32-5.
- Plan- og bygningsetatens adgang til å gi forelegg er hjemlet i plan- og bygningsloven § 32-6.
- Plan- og bygningsetatens adgang til å tinglyse pålegg er hjemlet i plan- og bygningsloven § 32-3 fjerde ledd.
- Deres rett til å klage på vedtaket er hjemlet i forvaltningsloven § 28

Har du spørsmål

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på epost Ida.Charlotte.Gresseth.Laegran@stjordal.kommune.no med postmottak@stjordal.kommune.no i kopi, hvis du har spørsmål. Husk å skrive saksnummer 2022/11213 i emnefeltet.

Med hilsen

Marit Kristine Pedersen
fagansvarlig byggesak

Ida Charlotte Gresseth Lægran
juridisk rådgiver

Dette brevet er godkjent elektronisk i Stjørdal kommune og har derfor ingen signatur.



Fredrik Holmen
Husbyvegen 37 A
7505 Stjørdal

Deres ref

Vår ref
2022/11213-4

Saksbehandler
Ida Charlotte Gresseth Lægren

Dato
29.06.2023

Forhåndsvarsel om pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt - 102/215 - Husbyvegen 37 A

Etter plan- og bygningsloven (pbl.), §§ 32-2, 32-3 og 32-5

Eiendom: 102/215

Tiltakets adresse: Husbyvegen 37 A, 7505 Stjørdal

Tiltakets art: Tilbygg

Tiltakshaver: Fredrik Holmen

Saken gjelder:

Bygningsmyndigheten er blitt kjent med at det er oppført byggverk på eiendommen 102/215. Tiltaket består av innbygging av veranda og «dunkhus». Tiltaket vurderes å være i strid med plan- og bygningsloven (pbl.) § 29-4 og regulert byggegrense.

Eiers eller den ansvarliges plikter:

Plan- og bygningsloven § 32-3 første ledd, sier følgende om ulovlige forhold:

Ved forhold i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven, kan plan- og bygningsmyndighetene gi den ansvarlige pålegg om retting av det ulovlige forhold, opphør av bruk og forbud mot fortsatt virksomhet, samt stansing av arbeid.

Forhåndsvarsel om pålegg om retting:

I henhold til pbl § 32-2 første ledd, gis det med dette forhåndsvarsel om at bygningsmyndigheten med hjemmel i pbl § 32-3 første ledd, vil vurdere å fatte vedtak om pålegg om retting, dersom ikke forholdet er rettet eller søknad om tillatelse til tiltak er innsendt innen 14. august 2023.

Forhåndsvarsel om tvangsmulkt:

I henhold til pbl § 32-2 første ledd gis det med dette forhåndsvarsel om at det med hjemmel i pbl § 32-5 vil kunne bli fattet vedtak om illeggelse av tvangsmulkt dersom det ulovlige tiltaket ikke er rettet, eller søknad om tillatelse til tiltak ikke er innsendt, innen 14. august 2023. En tvangsmulkt vil begynne å løpe fra utløpet av en eventuell påleggsfrist.

En tvangsmulkt fastsettes som et engangsbeløp, en løpende mulkt eller en kombinasjon av engangsbeløp og løpende mulkt. Momenter som vurderes ved fastsettelsen er blant annet overtredelsens grovhet, fordeler ved overtredelsen og at den oppfordrer til rettidig oppfyllelse av et pålegg.

Begrunnelse for forhåndsvarsel om pålegg om retting:

Bygningsmyndigheten mottok 4. oktober 2022 en henvendelse fra Innherred renovasjon som påpekte at det blir for trangt for deres bil å passere eiendommen grunnet plassering av byggverk på eiendommen gnr/bnr 102/215 for nære vei.

Det ble sendt brev til hjemmelshaver 7. november 2022 hvor det ble bedt om en redegjørelse for tiltak på eiendommen gnr. 102 bnr. 215. Frist for tilbakemelding ble satt til 28. november 2022. Det ble ikke mottatt noen tilbakemelding.

12. januar 2022 sendte bygningsmyndigheten et nytt brev hvor det ble informert om at tiltakene anses å være søknadspliktige. Frist for innsendelse av søknad ble satt til 7. februar 2023. Bygningsmyndigheten har ikke mottatt verken tilbakemelding eller søknad om tillatelse til tiltak.

«Dunkhuset» og innbygging av veranda vurderes å være søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 bokstav a, jf. § 20-4. Plassering av byggverk utenfor byggegrense er betinget av en dispensasjon, jf. pbl. §§ 19-1 og 19-2.

Bygningsmyndigheten kan ikke se at det er gitt tillatelse til tiltaket. «Dunkhuset» og innbygging av veranda er dermed i strid med plan- og bygningsloven § 29-4 og regulert byggegrense.

På bakgrunn av dette varsles det med dette at det vil bli vurdert å gi pålegg om retting.

Godkjenning i ettertid:

Det er anledning til å søke om godkjenning, alternativt tilbakeføring, av tiltaket etter pbl § 20-4 innen ovennevnte frist. Det bemerkes at dette ikke innebærer noen form for forhåndsgodkjenning av tiltaket. Dersom søknaden blir avslått vil det i samme vedtak bli fattet vedtak om pålegg om riving og illeggelse av tvangsmulkt.

Søknad om tillatelse til tiltak etter pbl § 20-4 skal inneholde opplysninger som nevnt i Forskrift om byggesak (SAK10) § 5-4 i den utstrekning de er relevante for tiltaket og nødvendige for kommunens behandling.

Søknad om dispensasjon må være begrunnet, jf. pbl. § 19-2 annet ledd.

Det er tiltakshavers ansvar å påse at søknaden er i samsvar med bestemmelsene i pbl, forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10) og SAK10 § 5-4, herunder at naboer er varslet og at nødvendige dispensasjoner er omsøkt.

Forelegg og andre opplysninger:

Det er tiltakshavers ansvar at plan- og bygningslovgivningens krav, herunder tidligere gitte tillatelser, overholdes.

Etter pbl § 32-2 annet ledd skal det ved varsel om pålegg opplyses om at et eventuelt pålegg som ikke etterkommes innen fastsatt frist, også vil kunne følges opp med forelegg som kan få samme virkning som rettskraftig dom, jf. pbl §§ 32-6 og 32-7. Det orienteres om at "blir pålegg i rettskraftig dom eller dermed likestilt forelegg ikke etterkommet kan plan- og bygningsmyndighetene la de nødvendige arbeider utføre for regning av den som dommen eller forelegget er rettet mot", jf. § 32-7 første ledd.

Pålegg kan etter pbl § 32-3 fjerde ledd tinglyses som heftelse på eiendommen dersom pålegget ikke gjennomføres.

Deres rettigheter:

De har rett til å uttale Dem før pålegg om retting og ileggelse av tvangsmulkt fattes. Frist for dette settes til 4 uker fra brevets dato, jf. pbl. § 32-2 første ledd.

Med hilsen

Marit Kristine Pedersen
fagansvarlig byggesak

Ida Charlotte Gresseth Læggran
juridisk rådgiver byggesak

Dette brevet er godkjent elektronisk i Stjørdal kommune og har derfor ingen signatur.