

Steinvegen 8 7716 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2012

BRA: 187 m²

BRA-i: 169 m²



Samlet vurdering

TG-0

7

TG-1

32

TG-2

0

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24157>

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

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti. Det er krav til stige for adkomst for feier.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Selger opplyser at avviket vil bli lukket før salg og når værforhold ligger til rette.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.11.2024

Rapportdato
4.12.2024

Hjemmelshavere

Navn: Ronald Justin Mikkelsen
Navn: Helen Larsen Mikkelsen


Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Vidar Nordgård
Firma: Norconsult
Adresse: Kongensgate 27, 7713 Steinkjer

Telefon: 46978350
Epost: vidar.nordgard@norconsult.com

Norconsult 



Om bygnings sakkyndig:

Rådgivende Takstingeniør MNT

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Steinvegen 8, 7716 Steinkjer

Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 189 Bruksnr: 510 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 2012 - Ferdigattest
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig i en etasje pluss sokkeletasje. Inngang i sokkeletasje mot vest.
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.
Eiendommen har ett ekstra gårds og bruksnr for tilleggsareal som ligger på bakside av eiendommen på 57,7 kvm med matrikelnr 5006-189/526.
El-bil ladder montert under tak, og bil kan laddes med 7,5 meters ledning når den står foran garasjen.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2017	Garasjen er isolert innvendig alle vegger/tak. Mørkeloft etablert der for hensettingsplass med strøm/lys alarm. Utvendige grunnmursplater på mur montert. Ny bod bakside av garasje for hensetting. Nye vinduer isolert glass. Minivent anlegg i garasjen montert for å få godt inne miljø. Hyller med skyvedører på 2 vegger for å få god plass og struktur for lagring.	Nei
2018	Nytt kjøkken og oppgradering av det elektriske der. Nye spotter i tak kjøkken og stue 2 etg. Malt alt av vegger innvendig. Ny innredning vaskerom.	Ja
2019	Ny dør ut til vinterhage fra stuen. Har verisure anlegg i huset brann/røyk i alle rom samt kameraer utvendig ihht godkjent plassering.	Nei
2020	Ny forstøttningsmur mot nabo 19/20. Fra veien bak garasjen og helt til inngangsdør hus. Steinlagt hele området utenfor inngangsparti og rundt garasjen. Nytt vinyl gjerde mot	Nei

veien. Ny terrasse på forsiden av huset, og ny utebod under terrassen forside hus. Ny og utvidet terrasse samt rekkverk siden og forside hus 2 etg. Ny terrasse bakside hus med vår-sommer-høst innglasset uterom og grillbu på bakside hus.

2023	Ny takhatt ble montert.	Ja
2024	Godkjent forsterket el tilsyn utført av elektro nord oktober, noen små anmerkninger utbedret i november. Godkjent ovn pipe etc, ble utført tilsyn i høst. Huset er malt rundt,tok forside og nord og øst side. Har kjøpt tilleggsareal bakside av grunneier på 57,7 kvm med matrikelnr 5006-189/526. Tilleggsarealet gjør tomten mer skjermet for innsyn ovenfra. Det er tinglyst og godkjent. Uteområde nord/øst side med ny trapp, blomsterbed og uteplass med lite innsyn.	Ja

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	187	169	0	18	128
Garasje	29	0	29	0	0
Totalt m²	216	169	29	18	128

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	82	82	0	0	43
1. etasje	105	87	0	18	85
Totalt m²	187	169	0	18	128

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkeletasje	82	77	5	Vindfang, vaskerom, bad, hall m/trapp, 3 soverom og kjellerstue.	1 stk bod
1. etasje	105	87	18	Gang m/trapp, stue, kjøkken, bad og soverom	
Totalt m²	187	164	23		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	29	0	29	0	0
Totalt m²	29	0	29	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	29	0	29		Lagerrom. 1 stk bod.
Totalt m²	29	0	29		

Kommentar til arealberegning

Store deler av gårdsplass er steinbelagt, men av steinbelagt området er det bare takoverbygd området ved inngangsparti og under tak og «pergola» ved garasje som er medregnet i TBA.

Bod bak garasje har ca 0,3 kvm som ikke er målbart areal pga lav takhøyde.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-1
<p>Terreng rundt boligen er flatt. Noe hellende terreng mot bolig fra øst. Det er bygget platting på hele øst siden samt det er lagt drenerende masser mot bygningen. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen er begrenset. Taknedløp er ført kontrollert ned i grunn.</p>	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Det er grunnmur av betong.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
<p>Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader. Utvendig besiktigelse over jordbånd er det ikke registrert noen sprekker i mur.</p>	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betongblokker mot vest.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-1
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på støttemurer. Bemerk at en støttemur er over 1000 mm høy mot nord/øst, her er det ikke montert rekkverk. Det er etablert blomsterbed ovenfor støttemur, det er ikke beregnet for gangtrafikk ovenfor kommenterte støttemur og rekkverk er ikke nødvendig.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Det er foretatt hulltaking i nedre del av yttervegg mot sør/øst på soverom. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Det er ikke registrert noen avvik eller skader ut fra visuell kontroll på overflater samt kontroll med kapasitiv fuktmåler på overflater samt hulltaking.	

6.5 Balkong, terrasse, plattning: 1. etasje mot øst/sør/vest

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Det er etablert en markterrasse mot øst som er sammenbygget med balkong mot sør/vest i impregneret trevirke. Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Montert markterrasse samt utvidet balkong om montert nytt rekkverk i 1. etasje mot øst/sør/vest i 2019/2020.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
<p>Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Balkong er kun sikret med metallplater under bjelkelag over utvendig bod mot sør/vest. Det er ikke registrert noen avvik eller skader på balkong/markterrasse. Bemerket at terrassedekke var delvis dekket av snø på befaringsdagen og terrassedekke som medfører noe begrenset kontroll.</p>	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse mot vest sokkeletasje.

Type	Terrasse
Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Montert markterrasse i perioden 2019 - 2020.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
<p>Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Det er ikke registrert noen avvik eller skader på markterrasse.</p>	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Fabrikkmalt Vinduer med 3-lags glass, stemplet 2012. Fabrikkmalt balkongdør mot sør/vest 1. etasje med 3-lags glass, stemplet 2012. Fabrikkmalt balkongdør mot sør/øst 1. etasje med 2-lags glass, stemplet 2020. Fabrikkmalt balkongdør mot vest sokkeletasje med 3-lags glass, stemplet 2012. Fabrikkmalt ytterdør med integrert 3-lags glass, stemplet 2011.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Skiftet en balkongdør stue 1. etasje i 2020.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, 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
Det er ikke registrert noen avvik eller skader ut over normalt vedlikehold iht FDV.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasadene ble overflatebehandlet etter 2017. Nord og øst fasader ble overflatebehandlet sommer 2024.	
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?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Det er stedvis begrenset mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon pga kort avstand til plattinger, eier opplyser at det er laget store åpninger under plattinger for å opprettholde god lufting. Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Det er etablert en luke i taket for adkomst til loft, det er ikke etablert noen nedfellbar stige.	
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-1
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert. Eier har bygget gulv opp på kald-loft. Gulv er lektet opp slik at det er luftesjikt på ca 50 mm mellom gulv og topp isolasjon.	

6.10 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på takrenner og nedløpsrør.	

6.11 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
Takkonstruksjon med god lufting bak takrenner samt i raftekasser. Det er ikke registrert noen avvik eller skader på takkonstruksjon.	

6.12 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utført noen lokale utskiftinger av betongstein som var litt slitt.	
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?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking

TG-1

Det ble utført kontroll av taktekking 28.05.2021 av IF boligsjekk. Kommenterte avvik er utbedret. Montert ly heldekkende beslag på pipe i 2023.

Det var snødekt tak på befaringdagen, slik at besiktigelse er noe begrenset. Det ble tatt en del bilder med drone sommer 2024 som er blitt brukt ved visuel besiktigelse.

Ut fra befaring og bilder samt IF boligsjekk er det ikke registrert noen avvik eller skader på taktekking.

Anbefaler og ta ny IF boligsjekk i 2025.

6.13 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

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti.

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Selger opplyser at avviket vil bli lukket før salg og når værforhold ligger til rette.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Støpt gulv på grunn i sokkeletasje. Trebjelkelag i etasjeskiller mot 1. etasje.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig. Målt avvik ca 10 mm i gjennom stue og gang 1. etasje. Måler 5 mm avvik i sokkeletasje.	

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Heat&glo Curve 100s.	
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-1
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på ildsted og skorstein. Grunnet stålpipes er det ikke noen feieluke.	

6.16 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

Montert ny Epoq kjøkkeninnredning i 2018.
Det er montert automatisk vannstopper i skap under servant.
Montert komfyrvakt over platetopp.
Ny oppvaskmaskin fra 2022.
Innredning har minimal bruksslitasje.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Mekanisk avtrekk med avtreksskanal ført ut på yttervegg.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerer som tiltenkt.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.18 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen fabrikk malt tretrapp med eik trappetrinn.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
Trapp har minimal bruksslitasje og er uten avvik.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Oppgradert kommunalt avløpsrør i gata 2023, det ble tatt kamerainspeksjon av privat stikkledning for å kontrollere at alt var greit i samme runde.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ut over kommenterte forhold, er det ikke registrert noen avvik eller skader.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

Oppsummering av vannledninger TG-1

Fordelerskap er plassert på vaskerom.

Stoppekran er plassert på vaskerom.

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på vannledninger.

6.21 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk TG-0

Det er foretatt en el-kontroll bolig, NEK 405-2 den 23.10.2024. Avvik er utbedret.

El-bil laddert monterert under tak, og bil kan laddes med 7,5 meters ledning når den står foran garasjen.

6.22 Varmesentral: Sokkeletasje

Type anlegg Varmepumpe

Luft til luft, innerdel er plassert på kjellerstue.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Montert ny i 2014

Når var siste service på anlegget?

2022
Skiftet utedel og service på innerdel.

Finnes det oljetank på eiendommen? Nei

Oppsummering av varmesentral TG-1

Varmepumpe fungerer som tiltenkt.

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.

6.23 Varmesentral: 1. etasje.

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe luft til luft, innerdel er plassert på stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Montert ny varmpumpe i 2022.	
Når var siste service på anlegget?	
Sist service er gjennomført 2022 samtidig med ny montering.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Varmepumpe fungerer som tiltenkt. Anbefaler og utføre service i nærmeste fremtid.	

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2014	
Størrelse	
200	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Bereder fungerer som tiltenkt. Utført service på bereder samt skiftet blærer på trykktanker i 2021.	

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
2024	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det skiftes filter en gang i året samt vanlig rengjøring av anlegget.	

6.26 Våtrom: vaskerom sokkeletasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vinylbelegg på gulv og malte vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Malt vegger med våtromsmaling i 2022. Baderomsinnredning fra 2018.	
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?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-1

Det er ikke registrert noen avvik på overflater.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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

Nei

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

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-1

Rørføringer gjennom gulv på hovedvannledning har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Ut fra dokumentasjon fra eier på lokalt tiltak samt godt fall på gulv, begrenset bruk av vann som medfører lite bruksvann og lite sjanse for lekkasjevann samt støpt gulv i sokkeletasje anses sjansen for lekkasje rundt hovedvannledning som svært liten.

Eier opplyser og utført følgende tiltak for og lukke avviket:

Tok en prat med fagmann Enes&Olsen angående vannrøret i vaskerommet, de kan ikke sveise belegget der da det er ett plastrør som kommer

opp av gulvet (blir for varmt og røret ødelegges). Kjøpte kvalitets silikon og la det rundt røret mot gulv etter å ha rengjort skikkelig.

Dette er det beste vi får til her nå, har nå en solid barriere slik at vann umulig kan komme mellom rør og gulv belegg.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Av utstyr er det etablert baderomsinnredning, opplegg for vaskemaskin, skyllekum og bereder.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på sanitærutstyr.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-0**

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**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.27 Våtrom: Bad 1. etasje**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-1**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det er ikke registrert noen avvik eller skader på overflater.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på membran, tettesjikt og sluk.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Av utstyr er det etablert badekar, baderomsinnredning med helstøpt servanttopp, vegghengt klosett, dusjhjørne med vegghengslet dusjdører.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det er ikke registrert noen avvik på sanitærutstyr.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
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
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

6.28 Våtrom: Bad sokkeletasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på overflater.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på membran, tettesjikt og sluk.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert baderomsinnredning med helstøpt servanttopp og ett høyskap samt ett veggmontert skap, vegghengt klosett med innebygd systerne, og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på sanitærutstyr.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
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
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende hall m/trapp. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

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

6.29 Øvrig: Garasje

Beskrivelse
Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Det er montert en leddport i metall med portåpner. Egen takoverbygget fabrikk malt ytterdør inn til garasje.
Eier opplyser om følgende oppgraderinger utført i 2017: Nytt elektrisk anlegg, utført av elektro nord (alt elektrisk er utført av dem og dokumentasjon er på boligmappe) Garasjen er isolert innvendig alle vegger/tak. Mørkeloft etablert der for hensettingsplass med strøm/lys alarm. Ny bod bak garasjen Steinlagt hele området utenfor inngangsparti og rundt garasjen.

6.30 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

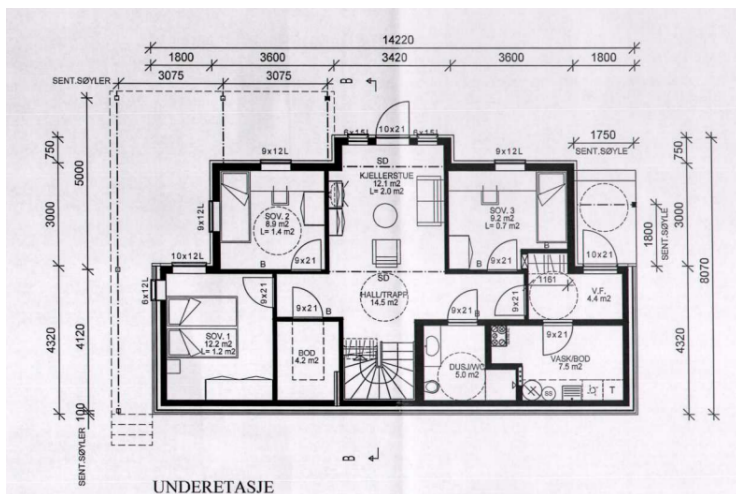
Tilgjengelighet

Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig

Sokkeletasje



1. etasje

