

Karjolvegen 44 7712 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1976

BRA: 104 m²

BRA-i: 104 m²



Samlet vurdering

TG-0

17

TG-1

3

TG-2

2

TG-3

0

TG-IU

5

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 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/26209>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terrenget rundt boligen er stedvis flatt og det er fall mot boligen utenfor det flate området.

Det er innvendig taknedløp fra taket.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Anlegget vil kun dekke åpne rom, som entre, stue og kjøkken. Selv om det er åpninger under soveromsdørene så vil ventilasjonsanlegget ha begrenset effekt på disse rommene.

Anlegget er ikke tatt i bruk, og boligen er nyoppusset, så tegn på utilstrekkelig luftutveksling er ikke mulig å avdekke enda.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av begrenset effekt på soverommene.

Anbefalte tiltak

Bedre ventilering av soverommene anbefales etablert.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.

Anbefalte tiltak

Ved en anledning det er mulig bør grunnmur/plate kontrolleres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det er sluk på taket, og innvendige nedløp. Da innvendige nedløp er innkledd og taket dekket av snø er det ikke mulig å kontrollere disse.

Anbefalte tiltak

En kontroll bør foretas når forholdene gjør det mulig.

Taktekking

Oppsummering

Ikke inspisert pga snø.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekket er sensorstyrt og det var derfor ikke mulig å teste det.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Avtrekket bør kontrolleres når det er mulig.

Våtrom: Bad

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekket er sensorstyrt, og undertegnede fikk derfor ikke testet det.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Avtrekket bør kontrolleres når det er mulig.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Hele boligen er totalrenovert og innvendig ombygd.

Søknad om godkjenning på ombyggingen ligger inne til kommunen, men svar/godkjenning er ikke motatt enda.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
13.1.2025

Rapportdato
17.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: Andreas Haug

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Tommy Berg Telefon: 41301188
Firma: Norconsult Norge AS Epost: tommy.berg@norconsult.com
Adresse: Kongens gate 27, 7713 Steinkjer



Om bygnings sakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

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.

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

Det opplyses om at deler av elanlegget ikke var ferdigstilt på befaringen, men dette ferdigstilles i løpet av de nærmeste dagene.

Informasjon om boligen

Adresse: Karjolvegen 44, 7712 Steinkjer
Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 96 Bruksnr: 125 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1976 - Basert på ferdigattest datert 20/4-1976
Bolitetype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong og det er støpt dekke. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er flatt og tekket med papp. Vindu med 3-lags isolerglass.

Enkel carport der vegg er oppført på støpte pillarer.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024/2025	Boligen er mer eller mindre totalrenovert, der bl.a. følgende er utført: -Etterisolert 5 cm utvendig og 5 cm innvendig, ny kledning på veggens inn- og utside. -Etterisolerte taket. -Ny taktekkning på hele bolig og carport, gjort av Steinkjer tak as. -Ny vindspærre, kledning, vinduer, dører og beslag. -Nytt elektrisk anlegg, Elvis Elektro AS. -Nytt rør i rør, avløp, lufting, taknedløp, vann inntak og waterguard og koblinger. Rørleggern Verdal AS. -Malingsarbeid Farger av Lorvik AS -Varmepumpe, Trønderservice AS -	Ja

Membran og Flis, Gjort av eier. -Tynn avrettet gulv, Gjort av eier. Alt av arbeid gjort på boligen er gjort i Oktober 2024-Januar 2025. Alle opplysninger om utført arbeid er gitt av huseier.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	104	104	0	0	0
Totalt m²	104	104	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	104	102	2	Entre, bad/vaskerom, bad, 3 soverom, stue og kjøkken.	Bod.
Totalt m²	104	102	2		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Det er støpt ringmur med støpt plate innenfor ringmuren. Boligen har ikke kjeller.	
Det er lagt nye drenerør rundt hele boligen (opplyst av eier). Det opplyses om at utførelsen på dette er ikke helt i samsvar med byggforsk sin anbefalte måte å gjøre dette på, men boligen har ikke kjeller så betydningen av dette er noe redusert da skaderisikoen er liten.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
TG-2	
Terrenget rundt boligen er stedvis flatt og det er fall mot boligen utenfor det flate området.	
Det er innvendig taknedløp fra taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse, Byggegrunn av puk/stein
Eier opplyste om at det er byggegrunn av sand og stein/pukk.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-IU	
Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved en anledning det er mulig bør grunnmur/plate kontrolleres.	

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Innvendige slette dører.	
Vinduer med 3-lags glass.	
Ytterdør og terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet i 2024/2025 - opplyst av eier.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-0

6.4 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Boligen er etterisolert og det er lagt ny bordkledning i 2024/2025.	
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-0
Kledningen har bare et toppstrøk maling, samt en del kuttflater er ikke malt. Nevnte forhold gis TG-2 og bør utbedres. Dvs. kuttflater må males og toppstrøk nr to anbefales påført.	

6.5 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
<p>Konstruksjonen er en lukket konstruksjon. Det opplyses likevel om at eier har montert en inspeksjonsluke til takkonstruksjonen, men det er ikke tatt på hull til konstruksjonen bak denne, da det ikke er ønskelig å bryte dampspærren. Eier opplyste om, og viste bilde av, at det er et lite rom over himlingen. Høyden på rommet er opplyst å variere fra ca 10 til 30 cm.</p> <p>Da det ikke er etablert åpning til konstruksjonen over inspeksjonsluke har undertegnede ikke fått kontrollert selve takkonstruksjonen.</p>	
Konstruksjonsprinsipp	Tretak
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
<p>Takkonstruksjon av takstoler.</p> <p>Inspeksjonen er begrenset til innvendig himling.</p> <p>Det er ikke registrert fuktmerker i himlingen.</p> <p>Nærmere kontroll av konstruksjonen anbefales når det er mulig.</p>	

6.6 Renner og nedløp

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av renner og nedløp	TG-IU
<p>Det er sluk på taket, og innvendige nedløp. Da innvendige nedløp er innkledd og taket dekket av snø er det ikke mulig å kontrollere disse.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>En kontroll bør foretas når forholdene gjør det mulig.</p>	

6.7 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Flatt tak
Inspisert fra	På tak

Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Nei
Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Nei
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av takkonstruksjon	
TG-1	
Taket er dekket med snø, så en fullverdig kontroll var ikke mulig, og uoppdagede avvik kan forekomme.	
Det er fall mot sluk på taket.	
Det var på befaringen ikke etablert overløp på taket. Dette er etablert i ettertid.	
Takkonstruksjonen bør kontrolleres når snøen er borte for å utelukke avvik.	

6.8 Taktekking

Type tekking	Papp
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet i 2024.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	
TG-IU	
Ikke inspisert pga snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.9 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

Det registreres små målbare skjevheter på opptil 4 mm, men tiltak anses ikke som nødvendig.

6.10 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-0**

Helt ny kjøkkeninnredning.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Helt ny platetopp med integrert avtrekk med kullfilter.

Oppsummering av avtrekk**TG-0****6.11 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Hele boligen er totalrenovert og innvendig ombygd.

Søknad om godkjenning på ombyggingen ligger inne til kommunen, men svar/godkjenning er ikke motatt enda.

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

Ferdigattest datert 20/4-1976 er forevist.

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

6.12 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør er av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Hele røranlegget er skiftet i 2024/2025 - opplyst av eier.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-0
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.13 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Hele rørsystemet ble skiftet i 2024/2025 - opplyst av eier.	
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

Fordelerskap er plassert på bad/vaskerom.

Hovedstoppekran er plassert bak luke på soverom. Det er også en stoppekran i rørfordelingsskapet.

6.14 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hele elanlegget er skiftet ut i 2024/2025. Arbeidet var på befaringen ikke helt ferdigstilt. Elektriker fra Elvis elektro var tilstede og jobbet på anlegget.	
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?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-0

Da anlegget ikke er ferdigstilt enda så eksisterer det foreløpig ingen samsvarserklæring. Samsvarserklæringen vil ordnes når anlegget ferdigstilles.

Kursfortegnelsen er ikke laget enda, det er kun etablert en midlertidig kursfortegnelse. Kursfortegnelse kommer når anlegget ferdigstilles.

Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at anlegget er helt nytt og arbeidet er utført av autorisert elektriker. Det forutsettes da at anlegget er ferdigstilt og i henhold til dagens krav og forskrifter, og at nevnte forhold er ordnet. Elvis elektro er ansvarlig bedrift på utførelse og dokumentasjon.

Før anlegget er helt ferdigstilt er TG-3 gjeldende.

6.15 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
-------------	------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Varmepumpen er helt ny (2024/2025). Kjøpt hos, og montert av Trønderservice AS. Opplyst av eier.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service da varmpumpen er helt ny.

Finnes det oljetank på eiendommen? Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-0

6.16 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2024

Størrelse

Ca 200 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei

Er bereder over 20 år? Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-0

6.17 Ventilasjon

Type ventilering Balansert ventilasjon

Det er etablert et Mitsubishi Lossnay X miniventilasjonsanlegg. Dette er ikke et fullgodt balansert ventilasjonsanlegg, men det sørger for luftutskifting i boligen.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Anlegget er montert i 2024/2025 - opplyst av eier.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke foretatt service på anlegget da det er helt nytt og ikke tatt i bruk enda.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Anlegget vil kun dekke åpne rom, som entre, stue og kjøkken. Selv om det er åpninger under soveromsdørene så vil ventilasjonsanlegget ha begrenset effekt på disse rommene.

Anlegget er ikke tatt i bruk, og boligen er nyoppusset, så tegn på utilstrekkelig luftutveksling er ikke mulig å avdekke enda.

Tilstandsgrad 2 er satt på bakgrunn av begrenset effekt på soverommene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedre ventilering av soverommene anbefales etablert.

6.18 Våtrom: Bad/vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv, flis og malte plater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er totalrenovert i 2024/2025 - opplyst av eier.

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?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-0**

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-0****Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, innfellbare dusjvegger og opplegg til vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?

Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-0****Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-IU**

Avtrekket er sensorstyrt og det var derfor ikke mulig å teste det.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Avtrekket bør kontrolleres når det er mulig.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi boligen er nyrenovert og våtrommet har ikke vært i bruk.

En fuktkontroll anbefales utført en stund etter at badet er tatt i bruk for å få kontrollert at konstruksjonen er tett.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Ja

Det er forevist billedokumentasjon på membran, samt faktura fra rørlegger.

Det opplyses om at membran og flisarbeid er utført av eier, som er ufaglært i murerfaget, men har erfaring med det fra tidligere jobb.

6.19 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Rommet er totalrenovert i 2024/2025.

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? Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

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

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

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-0**

Det er to sluk i rommet. Et under badekaret og et i dusjnisen.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres stedvis noe hulrom under flis (ved toalett) men ikke tilstrekkelig til at det kategoriseres som bom i flis.

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-0**

Det er to sluk i rommet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterner, et badekar og en dusjnise.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-0****Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-IU**

Avtrekket er sensorstyrt, og undertegnede fikk derfor ikke testet det.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Avtrekket bør kontrolleres når det er mulig.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi boligen er nyrenovert og våtrommet har ikke vært i bruk.

En fuktkontroll anbefales utført en stund etter at rommet er tatt i bruk for å kontrollere at konstruksjonen er tett.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det er forevist bildedokumentasjon på membran, og faktura fra rørlegger.

Det opplyses om at membran og flisarbeid er utført av eier, som er ufaglært i murerfaget, men har erfaring med det fra tidligere jobb.

6.20 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant