

Stormyrvegen 3B

7540 KLÆBU

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1996

BRA: 216 m²

BRA-i: 156 m²

Samlet vurdering

TG-0

4

TG-1

15

TG-2

12

TG-3

0

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/25542>

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

På inngangssiden er det fall fra boligen. På baksiden er terrenget dekt med terrasser og terrengforhold lar seg ikke kontrollere.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring.

Anbefalte tiltak

TG 2 benyttes på grunn av risikokonstruksjon og feil oppbygging.

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er værslitte.

Enkelte dør/vindu tar i karm og har behov for justering. Dørstopper på verandadør på loft er løs som følge av slitasje.

Anbefalte tiltak

Overnevnte forhold anbefales utbedret.

Taktekking

Oppsummering

Ikke inspisert pga snø

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres skjevhet i gulv hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til ca 18 mm.

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at varerør ikke er ført inn i fordelerskapet.

Enkelte vannrør er fra byggeåret og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Løsning ved dørterskel bør dokumenteres.

Vindu er utført i malt tre og direkte vannsprut må unngås.

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Dør er beskyttet av dusjkabinett.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er ikke synlig på grunn av utførelse.

Klemring mangler skruer.

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, men dette var ikke aktuelt på byggetidspunktet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales.

Klemring anbefales komplettert med manglende skruer.

Bygningsdeler med TG-IU

Balkong, terrasse, platting: Terrasse over garasje

Oppsummering

Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Balkong, terrasse, platting: Terrasse 1.etg

Oppsummering

Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.12.2024

Rapportdato
12.12.2024

Hjemmelshavere

Navn: Marianne Olsen
Navn: Nils Johannes Kørner.

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Jan Arve Ræder
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Telefon: 40004461
Epost: jan@tft.no



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningssdeler som er underlagt naboseksjon.

Informasjon om boligen

Adresse: Stormyrvegen 3B, 7540 Klæbu

Kommunenr: 5001 Gårdsnr: 520 Bruksnr: 179 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1996

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Halvpart 2-mannsbolig er oppført i to etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med 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)
Halvpart tomannsbolig.	216	156	60	0	74
Hagestue	7	0	7	0	0
Totalt m²	223	156	67	0	74

Bygning: Halvpart tomannsbolig.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	100	40	60	0	0
1. etasje	72	72	0	0	70
Loft	44	44	0	0	4
Totalt m²	216	156	60	0	74

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	47	44	3
Totalt m²	47	44	3

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkeletasje	100	33	67	Vindfang, gang, vaskerom, soverom.	Bod, garasjer.
1. etasje	72	72	0	Stue, kjøkken, soverom, bad, gang.	
Loft	44	44	0	Stue, 2 soverom, kontor, trapperom.	
Totalt m²	216	149	67		

Bygning: Hagestue

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	7	0	7	0	0
Totalt m²	7	0	7	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	8	7	1
Totalt m²	8	7	1

Kommentar til arealberegning

Garasjer har utvendig adkomst og tatt med som BRA-e.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuksikring 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?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
På inngangssiden er det fall fra boligen. På baksiden er terrenget dekt med terrasser og terrengforhold lar seg ikke kontrollere.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Grunnmur er innvendig er delvis utlektet og delvis ikke kontrollert for sprekker eller skader. Ingen sprekker på tilgjengelige overflater.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
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-2
Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
TG 2 benyttes på grunn av risikokonstruksjon og feil oppbygging.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Terrasse over garasje

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-IU
Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Veranda loft

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-1**

Bygningsdelen var delvis snødekt på befaringsdagen og begrenset kontroll.

Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Terrasse 1.etg

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

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

Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vindu på bad er skiftet i 2021.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karm, 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?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-2**

Karmer er værslitte.

Enkelte dør/vindu tar i karm og har behov for justering. Dørstopper på verandadør på loft er løs som følge av slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overnevnte forhold anbefales utbedret.

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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 ble ikke registrert behov tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Adgang til kneloft.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

6.11 Takkonstruksjon

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

6.12 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Ikke inspisert pga snø	
Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.13 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

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
Det registreres skjevhet i gulv hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til ca 18 mm.	
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer må påregnes.	

TG-2

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	
Kontroll ble begrenset fra bakkenivå.	

TG-1

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

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
På loftet er byggemeldt wc inkludert i soverommet. Klesbod benyttes som kontor. Soverom på loft er avdelt til to soverom. Nevnte forhold vurderes ikke å være av vesentlig betydning.	
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 tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad.	
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-2
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
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.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
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-2

Det gjøres oppmerksom på at vannerør ikke er ført inn i fordelerskapet.

Enkelte vannrør er fra byggeåret og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

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.

6.21 Elektrisk

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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Påviste avvik er utbedret.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1995

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?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.24 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg, stedvis malte plater på vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert 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?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.	
Løsning ved dørterskel bør dokumenteres.	
Vindu er utført i malt tre og direkte vannsprut må unngås.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, wc med innebygd sisterner og badekar	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.	

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.25 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Ja

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Dør er beskyttet av dusjkabinett.

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?

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?

Ja

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Membran er ikke synlig på grunn av utførelse.

Klemring mangler skruer.

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, men dette var ikke aktuelt på byggetidspunktet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales.

Klemring anbefales komplettert med manglende skruer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

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

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Mangelfull understøttelse av benkeplate.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-0

Avtrekk på våtrom er funksjonstestet med røykpenn og det registreres sug mot 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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.26 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant