

# Midjovegen 8A 7716 STEINKJER

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie

Byggeår: 2018

BRA: 193 m<sup>2</sup>

BRA-i: 182 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

5

TG-1

22

TG-2

9

TG-3

0

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/23746>

### 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

### Vinduer og dører: Innvendig dører

#### Oppsummering

Registrerer hull på dørbled for 2 dører gang hoveddel i 1. etasje

#### Anbefalte tiltak

Dørbled anbefales oppgradert for og lukke avvikene.

### Yttervegger

#### Oppsummering

Oppbygging yttervegg (beskrevet fra utside og inn): Kledning etter fasadetegning, luftelekt, vindtetting av Gu-gips, 198mm bindingsverk isolert med 200mm mineralull, dampspærre, 48mm påføring isolert med 50mm mineralull og innvendig kledning.

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.

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på kledning.

Innvendig overflater med noen skader etter tidligere opphengt varmpumpe i 2. etasje ved trapp samt demontert skyvedørgarderobe i gang hoveddel 1. etasje.

#### Anbefalte tiltak

Lokal utbedring på innvendig overflater anbefales utført for og lukke avvikene.

### Etasjeskille og gulv på grunn

#### Oppsummering

Registrerer lokal bul i skjøt mellom 2 stk laminatbord på stue i 2. etasje.

Ut over kommenterte forhold er det ingen vesentlige avvik eller skader som ble registrert.

#### Anbefalte tiltak

Anbefaler og utbedre bul på laminatbord på stue for å lukke aviket.

### Kjøkken: utleie leilighet

#### Oppsummering

Det er ikke tilkomst for kontroll.

#### Anbefalte tiltak

Tilkomst

### Varmtvannsbereder: utleie del

#### Oppsummering

Det er ikke tilkomst

## Anbefalte tiltak

Tilkomst

---

### Våtrom: 1. etasje bad/vaskerom hoved del

#### Oppsummering av overflater

Det registreres riss i silikofuge mellom bunnskinne og underkant våtromsplater i innerhjørne på dusjhjørne.

#### Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler og oppgradere silikofuger i dusjhjørne.

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rørføring for hovedvannledning som er ført gjennom gulv 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 over kommenterte forhold, er det ikke registrert noen avvik eller skader.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

---

### Våtrom: Bad 2. etasje hoved del

#### Oppsummering av overflater

Det registreres "bom" i 3 gulvflis mellom dusjdør og toalett (mangelfull heft mot underlag).

#### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste bom i flis anbefales det å være noe forsiktig mrd belastning på aktuelle fliser.

---

### Våtrom: Bad/vaskerom utleie del

#### Oppsummering

Ønsker tilkomst for å kontrollere våtrommet

#### Anbefalte tiltak

Tilkomst.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
9.10.2024

Rapportdato  
15.10.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Øra Bygg AS Andel 1 / 1. Kjærhaugvegen 4A, 7653 VERDAL Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Vidar Nordgård Telefon: 46978350  
Firma: Norconsult Epost: vidar.nordgard@norconsult.com  
Adresse: Kongensgate 27, 7713 Steinkjer

Norconsult 



#### Om bygnings sakkyndig:

Rådgivende Takstingenør 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: Midjovegen 8A, 7716 Steinkjer  
Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 188 Bruksnr: 135 Festenr:  
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:  
Byggeår: 2018 - Tidligere salgsprospekt  
Boligtype: Enebolig med utleie

#### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig i 2 etasjer med utleiedel i 1. etasje som har egen inngang. Uttrekk carport med takterrasse. Boligen er isolert iht TEK 17.  
Grunnmuren er støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående og liggende panel. Taket har pulltaksform  
tekket med båndtekkning. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Oppgradert boli	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.

## Bygning: Enebolig med utleie

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	95	84	11	0	41
2. etasje	98	98	0	0	35
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>193</b>	<b>182</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>76</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	95	84	11	Hoved del: Gang/stue m/trapp, soverom og vaskerom.	Hoved del: Utvendig bod med egen inngang.
				Utleie del: Gang, bad/vaskerom, soverom og kjøkken/stue.	Utleie del: Utvendig bod med egen inngang.
2. etasje	98	93	5	Stue m/trapp, kjøkken, gang, bad og 2 soverom.	1 stk innvendig bod.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>193</b>	<b>177</b>	<b>16</b>		

## Kommentar til arealberegning

Utleieleilighet i 1. etasje på 46 kvm.

Hoveddel i 1. etasje på 38 kvm.

Hovedbolig har egen eksternt bod på 5,5 kvm.

Utleieleilighet har egen eksternt bod på 5,5 kvm.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på drenering.	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Ringmur av Thermo mur og betonggulv på grunn, isolert med 30 cm ekspandert polystyren(isopor). Ringmuren er ferdig skvettpusset eller med steinplater montert.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på ringmur.	

### 6.3 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse over carport mot sør

Type	Takterrasse
Det er etablert en takterrasse over carport Takterrassen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
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?	Nei



Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
<p>Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Takterrassen er teknet med papp.</p> <p>Oppbygging (fra overside og ned): tremmegulv, papptekking, OSB-plater, synlige golvåser. Tremmegulvet legges i fallet til golv-åsene, det blir ikke opprettet. Spillblikk, takrenner og nedløp av grå plastisolbelagt stål.</p>	

## 6.4 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse mot nord

Type	Platting
Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke.	
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
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på platting.	

## 6.5 Balkong, terrasse, platting: Takoverbygget carport mot sør

Type	Annet
Carport me3d betong gulv.	
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

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting**

TG-1

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på carport.

**6.6 Vinduer og dører**

## Beskrivelse

Fabrikkmalt vinduer med 3-lags glass.  
Fabrikkmalt balkongdører med 3-lags glass.  
Fabrikkmalte ytterdører med integrert 2-lags glass for hovedinngang og utleieleilighet.  
Fabrikkmalte ytterdører til utvendig boder.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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-1

Det er ikke registrert noen avvik eller skader ut over normalt vedlikehold ut fra FDV.

**6.7 Vinduer og dører: Innvendig dører**

## Beskrivelse

Innerdører i fabrikkmalt utførelse, slette dørblad.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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-2

Registrerer hull på dørblad for 2 dører gang hoveddel i 1. etasje

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dørblad anbefales oppgradert for og lukke avvikene.

## 6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Bordkledning av typen stående dobbelfals, NCS S0502-Y BOMULL. Liggende kledning etter fasadetegninger, LABRADOR 1434 NCS S7502-Y	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasadene ble overflatebehandlet i 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
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-2</b>
Oppbygging yttervegg (beskrevet fra utside og inn): Kledning etter fasadetegning, lufterekt, vindtetting av Gu-gips, 198mm bindingsverk isolert med 200mm mineralull, dampsperre, 48mm påforing isolert med 50mm mineralull og innvendig kledning.  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. Det er ikke registrert noen avvik eller skader på kledning.  Innvendig overflater med noen skader etter tidligere opphengt varmpumpe i 2. etasje ved trapp samt demontert skyvedørgarderobe i gang hoveddel 1. etasje.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Lokal utbedring på innvendig overflater anbefales utført for og lukke avvikene.	

## 6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Pulltakkonstruksjon. Konstruksjonen er en lukket konstruksjon.	
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**

Skrå tak (over boligdel), oppbygging fra utside og inn: båndteking, OSB-plate, luftteker, vindspærre, takåser, isolasjon, plastfolie, elektrikerlekt og innvendig kledning.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

## 6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
------	--------

Spillblikk, takrenner og nedløp av grå plastisolbelagt stål.

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	Pulttak
-----------------	---------

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**

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på takkonstruksjon.

## 6.12 Takteking

Type teking	Metallplater
-------------	--------------

Båndteking

Inspisert fra	På tak, Via stige
---------------	-------------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på taktekkingen.	

## 6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke registrert noen avvik eller skader for utstyr på tak.	

## 6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Plate på mark (støpt betong mot grunn) i 1. etasje og trebjelkelag for 2. etasje.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Registrerer lokal bul i skjøt mellom 2 stk laminatbord på stue i 2. etasje. Ut over kommenterte forhold er det ingen vesentlige avvik eller skader som ble registrert.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Anbefaler og utbedre bul på laminatbord på stue for å lukke avviket.	

## 6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Stålpipe fra 2. etasje ført gjennom yttertak.	
Er det montert ildsted?	Ja

Type ildsted	Vedovn
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
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-1</b>
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

## 6.16 Kjøkken: hoveddel

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-1</b>
Kjøkkenet i hvit høyglans. Innredning har minimal bruksslitasje. Det er montert komfyrvakt over platetopp. Automatisk vannstopper er montert i servantskap.	

### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-1</b>
Avtrekk er ført ut gjennom yttervegg. Avtrekk fungerer som tiltenkt.	

## 6.17 Kjøkken: utleie leilighet

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av kjøkken</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke tilkomst for kontroll.	

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilkomst

### 6.18 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

### 6.19 Trapp

#### Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp med malte vanger og rekkverk, inntrinn av eik.

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

Det er ikke registrert noen avvik eller skader ut over normalt bruksslitasje.

### 6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

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
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-0</b>
<p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Ut over kommenterte forhold er det ikke registrert noen avvik eller skader på røropplegg.</p>	

## 6.21 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
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
<p>Stoppekran er plassert på vaskerom.</p> <p>Det er ikke registrert noen avvik på vannrør.</p>	

## 6.22 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?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, 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?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

#### Oppsummering av elektrisk

TG-1

Nytt el-anlegg i 2018 med QR kode i dør på sikringsskap som er plassert på bod i 2. etasje.

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

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

## 6.23 Varmtvannsbereder: hoved del

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2018	
Størrelse	
167 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
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>
Bereder fungerer som tiltenkt.	

## 6.24 Varmtvannsbereder: utleie del

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke tilkomst	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Tilkomst	

## 6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Det blir montert balansert ventilasjon. Ventilasjonsanlegget gir 80-90 % varmegjenvinning.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	Ikke opplyst
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tiluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Ventilasjonssystem fungerer som tiltenkt.	

## 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?	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?	Ja
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)
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres riss i silikofuge mellom bunnskinne og underkant våtromsplater i innerhjørne på dusjhjørne.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Anbefaler og oppgraderer silikofuger i dusjhjørne.	

## 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-2**

Rørføring for hovedvannledning som er ført gjennom gulv 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 over kommenterte forhold, er det ikke registrert noen avvik eller skader.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

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

**Sanitærutstyr**

## Beskrivelse

Det er etablert servantskap med helstøpt servanttopp, vegghengt klosett med innebygd sisterne, innfellbare dusjvegger og bereder.

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-1**

Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne. Eier foreviste dokumentasjon på godkjent løsning uten drenering.

**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**

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

## 6.27 Våtrom: Bad 2. etasje hoved del

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegger.

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?

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater

TG-2

Det registreres "bom" i 3 gulvflis mellom dusjdør og toalett (mangelfull heft mot underlag).

#### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste bom i flis anbefales det å være noe forsiktig mrd belastning på aktuelle fliser.

### 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 servantskap med helstøpt servanttopp, vegghengt klosett med innebygd systerne, og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?

Annen godkjent løsning

**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 stue. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.

**6.28 Våtrom: Bad/vaskerom utleie del**

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Ønsker tilkomst for å kontrollere våtrommet

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Tilkomst.

## 6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.31 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.32 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

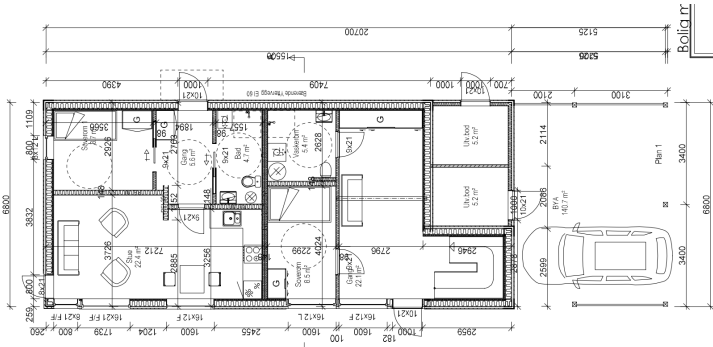
## 6.34 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# 7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

## 1. etasje



## 2. etasje

