

TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

Enebolig m/utleie

ADRESSE

Laura Kieler-vegen 16A
7712 Steinkjer

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

Norconsult avd. Steinkjer
Kjetil Troset

kjetil.troset@norconsult.com
90988321

Kongens gate 27 7713
STEINKJER

TG0	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.
TG1	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.
TG2	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
TG3	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
TGIU	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.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som kommer frem av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

RAPPORTSAMMENDRAG

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammenkomsten.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

BYGNINGSDELER MED TG2:

TG-2

BAD/VASKEROM

Totalvurdering overflater:

Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

Anbefalte tiltak overflater:

Bom i flis må utbedres stor å lukke avviket.

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, radon, 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 takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integreert.

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 bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

TAKSTRAPPORTEN

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen 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 takstmannen 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/62b009a446e0fb0001e34add>

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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.

Oppdrag opprettet: 20.06.2022	Befaringsdato: 20.06.2022	Rapportdato: 17.11.2022
Bestiller/rekvirent av rapport: Boli Eiendomsmegling på vegne av Andreas Haug.		

HJEMMELSHAVERE

Navn: Andreas Haug	Tilstede ved inspeksjon: Ja
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Ja	
Kommentarer Selgers egenerklæring datert 16.11.2022 er fremvist.	

Navn: Kjetil Troset	Firma: Norconsult avd. Steinkjer
Adresse: Kongens gate 27, 7713 STEINKJER	
Telefon: 90988321	E-post: kjetil.troset@norconsult.com
Dato: 17.11.2022	Sted: STEINKJER

Adresse: Laura Kieler-vegen 16A, 7712 Steinkjer		
Gårdsnummer: 95	Bruksnummer: 126	Seksjonsnummer:
Kommunennummer: 5006	Festenummer:	
Boligtype: Enebolig m/utleie	Byggeår: 2021 Opplyst av eier.	
Generell beskrivelse av boligen Enebolig med utleie beliggende i Frøsetåsen ca. 4 km sør for Steinkjer sentrum. Flott utsikt utover fjorden og gode solforhold med sen kveldssol. Grunnmur oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med Decra panner. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 3-lags glass.		

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : www.norsktakst.no

U.ETASJE**BRA (P-ROM + S-ROM)**

89

Primærrom

83

SekundærRom

6

Beskrivelse primærrom

Entrè, 2 soverom, bad/vaskerom, tv- stue, stue/kjøkken, sovealkove, bad/vaskerom.

Beskrivelse sekundærrom

Bod/teknisk rom.

1.ETASJE**BRA (P-ROM + S-ROM)**

95

Primærrom

95

SekundærRom

0

Beskrivelse primærrom

Stue, kjøkken. Bad, soverom, walk in closet.

Beskrivelse sekundærrom**TOTALT****BRA (P-ROM + S-ROM)**

184

Primærrom

178

SekundærRom

6

Beskrivelse av areal

Utleieleilighet med egen inngang på ca 26 m2, inneholder stue/kjøkken, sovealkove og bad/vaskerom. Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ØVRIGE BYGG**GARASJE****BRA (P-ROM + S-ROM)**

34

Primærrom

0

SekundærRom

34

Beskrivelse primærrom**Beskrivelse sekundærrom**

Garasjerom

Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Nei

Kommentarer

Drenering og utvendig fuktsikring er fra opprinnelig byggeår 2021.

Synlig grunnmursplast og toppliste? Ja

Kommentarer

Grunnmursplast er kun stedvis synlig over terreng.

Terrengfall fra grunnmur Ja

Kommentarer

Boligen ligger i et skrående terreng. Terrenget faller stedvis inn mot grunnmur fra sørøst.

Takvann ledet bort fra bygning? Ja

Kommentarer

Taknedløp er ført ned til terreng mot nordvest ved hovedinngang, forøvrig er nedløp ført kontrollert til terreng. Eier opplyser at dette skal ordnes.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering av drenering

Taknedløp er avsluttet over terrengnivå med påfølgende fuktbelastning på bygning.

Her vurderes: Fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes det om det er sprekker, riss, avskalling eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/underetasje

Kommentarer

Grunnforholdende opplyses å være grusmasser.

Hvis grunnmur med kjeller

Er det synlige sprekker/ riss eller skjevheter? Ikke kontrollerbart

Kommentarer

Innvendig grunnmur er ikke synlig, og eventuelle riss/sprekker i grunnmur kan ikke påvises.

Totalvurdering av grunn/fundament

Utvendig undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader .

Finnes ikke/ikke relevant

10

FORSTØTNINGSMURER

TG-0

Her vurderes: forhold som kan tyde på setninger, jordtrykk eller telebelastning. Det er sjekket for skjevheter, sprekker eller helling / retningsavvik.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter? Nei

Totalvurdering av forstøtningsmurer

Forstøtningsmur i prefabrickerte betongblokker mot vegen. Undersøkelsen av støttemur viser ingen tegn til skader.

11

RADONSIKRING

TG-0

Radon forekommer først og fremst i boenheter med bakkekontakt og boenheter i etasjen over dette. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Dokumentasjon av eventuelle målinger og eventuelle gjennomførte tiltak er sjekket.

Er det foretatt radonmåling i boligen? Nei

Totalvurdering

Det forutsettes at det er utført tiltak mot radon i boligen i henhold til forskriftskrav.

12

ROM UNDER TERRENG

TG-0

Her vurderes: (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Er det foretatt innredning/innkledning etter byggeår? Nei

Er det påforede yttervegger? Ja

Kommentarer

Underetasje er i dag innredet og kledd med utforede vegger.

Er det oppforede gulv? Nei

Er det foretatt hulltaking? Nei

Kommentarer

Det er ikke foretatt hulltaking i innvendige utforede vegger, dette da boligen er kun 6 mnd gammel. Fuktsøk med kapasitiv fuktindikator er utført på golv og vegger i utsatte områder, ingen tegn til forhøyede verdier og skader. Boligen er i en reklamasjonsperioden fram til desember 2026.

Er det symptomer på fuktskade? (Se etter skader og foreta fuktmåling) Nei

Er rommene (rom for varig opphold) ventilert? Ja

Totalvurdering

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

13

BALKONG/ TERRASSE

TG-1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Fallforhold og innfesting vurderes. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringspunktet.

Type Terrasse**Kommentarer**

Det er etablert en terrasse mellom boligen og garasjen i impregnert trevirke. Terrassen er dels opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament, store deler av terrassen er over garasjens yttervegger. Deler av terrassen mot sørvest er takoverbygd. Spaltegolv av royal impregnert trevirke. Stål rekkverk med glass, noe spilerekkverk i tre.

Er balkongen / terrassen helt eller delvis over innvendig rom? Ja

Kommentarer

Terrassen går over hele garasjen.

Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt? Nei

Er det krav til rekkverk? Ja

Vurdering og beskrivelse

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Lange spenn i rekkverk medfører noe ustabilitet ved sideveis belastning.

Forskriftsmessig rekkverkshøyde Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket? Ja

Type tekkemateriale Annet

Kommentarer

Limt asfaltapp.

Har tettesjikt oppkant mot vegg og dør? Ikke kontrollerbart

Kommentarer

Alle overganger med beslag, ikke mulig å se oppbrett av asfaltapp på vegg bak beslag.

Er det registrert skade i tettesjiktet? Nei

Er det fare for skade/følgeskade pga alder? Nei

Er det krav til fall/avrenning? Ja

Er det etablert tilstrekkelig fall/avrenning? Ja

Totalvurdering

Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.

14**VINDUER/DØRER****TG-0**

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punktering og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

Type

Vinduer med 3-lags glass fra byggeåret, to brannvinduer på stue med 2-lags glass.
Ytterdører med 3-lags glass fra byggeåret, hoved inngangsdør med elektrisk lås og sidefelt med 3-lags glass.
Balkongdør i 2. etasje med 3-lags glass. Heve skyvedør med 3-lags glass fra stue i 2. etasje.
Dobbel leddheiseport i metall med fjernstyrt portåpner til garasje. Garasjedør i metall, vindu med 3-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Punkterte glass Nei

Totalvurdering

Stuevindu mot nordvest går helt ned til golv og har en sidehengslet innad slående funksjon og en bunnhengslet innad slående funksjon. Ved åpning med sidehengslet funksjon vil det være fare for personsikkerhet da det ikke er etablert noen form for rekkverk på utsiden. Utbygger opplyser at ny vrider er bestilt og vil bli montert. Denne vrideren vil få en ekstra sikkerhet med at kun bunnhengslet funksjon vil bli tilgjengelig. For å benytte sidehengslet funksjon må en nøkkel i tillegg benyttes.

Tiltak Ja**Kommentarer**

Sidehengslet funksjon for vindu på stue som går helt ned til golv må utstyres med rekkverk, alternativt må den sidehengslede innad slående funksjon settes ut av drift.

15

YTTERVEGGER

TG-1

Her vurderes: om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Fasade Stående kledning

Er det synlige skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling Nei

Musetetting Ja

Lufting av kledning Ja

Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon

Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Mangler noe malingsflick i kappede flater, mangler generelt et strøk maling.

Tiltak Ja**Kommentarer**

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

16

LOFT

TG-0

Her vurderes: (innvendig) om det finnes fuktskjolder, støvcondens, heksesot, svertesopp og spor etter zoologiske og biologiske skadegjørere. Etablert isolering vurderes dersom dette er synlig. Forhold vedrørende lufting av takkonstruksjonen kommenteres.

Type loft Uinnredet

Er loftet inspisert? Ja

Kommentarer

Lukket varmtakskonstruksjon, kan dels inspiseres fra luke i himling på soverom i 1. etasje.

Er det funnet avvik ved inspeksjon (f.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)? Nei

Er konstruksjonen isolert? Ja

Kommentarer

Lukket varm tak konstruksjon, lufting over isolasjon.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Nei

Totalvurdering

Lukket konstruksjon, tilstandsgrad er gitt med bakgrunn i alder og inspeksjon over luke på soverom.

17**RENNER OG NEDLØP****TG-1**

Renner og nedløp: Her vurderes: om det er synlig rustdannelser, mekanisk skade o.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av alder, materialer og den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå.

Er det tegn til skader på renner og nedløp? Nei

Totalvurdering av renner og nedløp

Renner og nedløp av plastbelagt metall, nedløp er i hovedsak ført kontrollert til rør i bakken, unntatt er nedløp mot nordvest ved inngangsparti samt et nedløp fra ved garasje.

Tiltak Ja

Kommentarer

Alle nedløpsrør anbefales ført kontrollert til rør i bakken og ledes vekk fra boligen.

18**TAKKONSTRUKSJON****TG-0**

Takkonstruksjon: Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. I tillegg vurderes om det er forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Inspisert fra Fra bakken

Kommentarer

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Takkonstruksjon Saltak

Er det synlige tegn til svanker/konstruksjonssvikt Nei

Er det forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Nei

Kommentarer

Ved utvendig befaring registreres det ising i takrenner.

Totalvurdering av takkonstruksjonen

Det er ikke registrert symptom på svekkelser.

19**TAKTEKKING OG BESLAG****TG-0**

Taktekking og beslag: Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Inspisert fra Fra bakken

Kommentarer

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Type tekking Annet

Kommentarer

Decra panner.

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Nei

Kommentarer

Boligen har ingen takgjennomføringer.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

20

ETASJESKILLE

TG-0

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

Type Tre/bjelkelag

Kommentarer

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Nei

Kommentarer

Ved enkel nivellering av horisontalplanet i 1. etasje registreres det et avvik på Ca. 8 mm. Det registreres stedvis noe lyd (knepping) i gulv ved gangbelastning.

Totalvurdering

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

21

ILDSTED

Finnes ikke/ikke relevant

22

KJØKKEN

TG-0

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja

Kommentarer

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Ja

Vurdering og beskrivelse

Koketopp med integrert avtrekk, avtrekk fungerte ved enkel test.

Totalvurdering av kjøkken

Kjøkkeninnredning med integrert komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, kjøleskap og frysenskap. Automatisk vannstoppeventil og komfyrvakt.

23**KJØKKEN Utleieleilighet.****TG-0**

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja

Kommentarer

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Ja

Vurdering og beskrivelse

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Totalvurdering av kjøkken

Kjøkkeninnredning med integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Tiltak Ja

24**LOVLIGHET**

Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger? Ja

Kommentarer

Kun mindre avvik ved walk in closet og bod i underetasje.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Kommentarer

Ferdigattest datert 10.03.2022 er fremlagt.

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

Er det avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Er det etablert brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift? Ja

Kommentarer

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

25**TOALETTRUM**

Finnes ikke/ikke relevant

26

TRAPP

TG-0

Her vurderes: avvik i forhold til skader. Rekkverk vurderes også i forhold til høyde og barnesikring. Åpninger i rekkverk og mellom trinn vurderes opp i mot referansenivå 10cm. Høyder på rekkverk/gelender vurderes opp imot referansenivå 90cm.

Totalvurdering

180 graders svingtrapp med lukkede stusstrinn.

27

AVLØPSRØR

TG-1

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Type Plast

Er avløpssystemet luftet over tak? Ja

Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr? Nei

Kommentarer

Ikke relevant.

Er stakeluke tilgjengelig? Nei

Kommentarer

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

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Tiltak Ja**Kommentarer**

Pga manglende stakeluke i boenheten må to bolter i toalett skrues av og toalett demonteres for å kunne stake avløp.

28

ELEKTRISK

TG-0

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget ihht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Foreligger det samsvarserklæring? Ja

Kommentarer

Selger har fremvist samsvarserklæring for utførte arbeider datert 04.02.2022.

Type sikringer Automatsikring

Type anlegg Skjult

Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Nei

Finnes det kursfortegnelse og er antall kurser i samsvar med kursfortegnelse? Ja

Er det tegn til termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter, og elektrisk utstyr? 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

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Anlegget er i hovedsak fra byggeår. Sikringsskap er plassert i bod underetasje. Utleieleilighet med underfordeling og seriemåler.

29

VANNBÅREN VARME

Finnes ikke/ikke relevant

30

VANNLEDNINGER

TG-0

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja

Kommentarer

Hovedstoppekran kan stenges elektrisk med et tablå plassert ved inngangsdør.

Er stoppekran funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Testet på elektrisk tablå.

Type Rør i rør system

Er fordelerskap tilgjengelig? Ja

Vil lekkasjevann fra fordelerskap ledes til sluk? Ja

Er synlig vannrør isolert mot kondens og-eller varme (termisk isolasjon)? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

31

VARMESENTRAL

Finnes ikke/ikke relevant

32

VARMTVANNSBEREDER

TG-0

Her vurderes: Varmtvannsbereider

Plassering og fundament På flislagt golv i bad/vaskerom. Bereider i utleieleilighet er opphengt på vegg, bereider av ukjent størrelse fra 2021.

Årstall 2021

Størrelse 194 liter.

Er varmtvannsbereider tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Er bereideren plassert i rom med sluk? Ja

Er plugg på varmtvannsbereider brunsvidd? Nei

Er bereideren over 20 år? Nei

33

VENTILASJON

TG-0

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventilering Balansert ventilasjon

Kommentarer

Balansert ventilasjon med avtrekk på våtrom og tilluft på oppholdsrom. Bad og soverom i 1. etasje har både avtrekk og tilluft.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Når var siste service på anlegget? Igangkjøring og innregulert i desember 2021.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter? Nei

Har alle rom mulighet for tilluft/avtrekk? Ja

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? Nei

34

BAD 1. ETASJE.

TG-1

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-0

OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Kommentarer

Våtrom i boligen er underlagt uavhengig kontroll, kontrollerklæring er fremlagt og gjennomgått.

Beskrivelse av overflate

Flislagt golv med sokkelflis på vegger, flislagte vegger i våte soner, sparklede og malt plater forøvrig.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

TG-0

MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Rustfritt stål

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Nei

Kommentarer

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk.

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen avvik registreres.

TG-0

SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Badet har både mekanisk tilluft og avtrekk.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Kommentarer

Innredning og utstyr framstår uten skader.

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sistene? Ja

Kommentarer

Tece sistene med sealing bag.

TG-1

FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Det er utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser svakt forhøyet utslag på golv ved slukrist samt nederst på vegg i dusjnisje mot kjøkken, antatt restfukt i limsjikt.

Er det foretatt hulltaking? Nei

Vurdering og beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt og det er foretatt uavhengig kontroll. Våtrommet er dokumentert med bilder og kontrollerklæring. Boligen er i reklamasjonsperioden frem til desember 2026.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Ja

Kommentarer

Som dokumentasjon på utførelsen ble det fremvist en uavhengig kontroll, utført i forbindelse med byggesaken.

35

BAD/VASKEROM

TG-2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Kommentarer

Våtrom i boligen er underlagt uavhengig kontroll, kontrollerklæring er fremlagt og gjennomgått.

Beskrivelse av overflate

Flislagt golv med sokkelflis på vegger. Sparklet og malte plater på vegger, flislagte vegger i dusjnische.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Ja

Kommentarer

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag), dette gjelder kun i hjørnet på en flis mellom toalett og dør.

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater

Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

Anbefalte tiltak overflater Ja

Kommentarer

Bom i flis må utbedres stor å lukke avviket.

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved beleg? Nei

Kommentarer

Membran er ikke synlig for kontroll ved slukens klemring.

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Utførelsen av membran lar seg ikke påvise grunnet tildekking av flislim.

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har mekanisk avtrekk, tilluftspalte ved terskel.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Kommentarer

Innredning og utstyr framstår uten skader.

Er det vegghegt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sisterne? Ja

Kommentarer

Teca sisterne med sealing bag.

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Det er utført søk med fuktindikator mot golv og vegger i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det foretatt hulltaking? Nei

Vurdering og beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt og det er foretatt uavhengig kontroll. Våtrommet er dokumentert med bilder og kontrollerklæring. Boligen er i reklamasjonsperioden frem til desember 2026.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Ja

Kommentarer

Som dokumentasjon på utførelsen ble det fremvist en uavhengig kontroll, utført i forbindelse med byggesaken.

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-0 OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Kommentarer

Våtrom i boligen er underlagt uavhengig kontroll, kontrollerklæring er fremlagt og gjennomgått.

Beskrivelse av overflate

Flislagt golv med sokkelflis på vegger, sparklet og malte plater på vegger, flis på vegg i dusjnische.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

TG-0 MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegget? Ja

Er det rørgjennomføringer i golv/vegg utover sluk? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen avvik registreres.

TG-0 SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Kommentarer

Innredning og utstyr framstår uten skader.

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sistene? Ja

Kommentarer

Tece sistene med sealing bag.

TC-0 FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Det er utført søk med fuktindikator mot gulv og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det foretatt hulltaking? Nei

Vurdering og beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt og det er foretatt uavhengig kontroll. Våtrommet er dokumentert med bilder og kontrollerklæring. Boligen er i reklamasjonsperioden frem til desember 2026.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Ja

Kommentarer

Som dokumentasjon på utførelsen ble det fremvist en uavhengig kontroll, utført i forbindelse med byggesaken.

37 GARASJE

Beskriv

Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Tilnærmet flatt tak med overliggende takterrasse, tremmegolv over tekking av asfaltpapp, ensidig fall til utvendig takrenne. Det er montert en leddport i metall med portåpner. Dør i metall mot sørøst, vindu med 3-lags glass mot nordvest. Enkel el-installasjon.