

Tranebærvegen 25 A 7712 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie

Byggeår: 2015

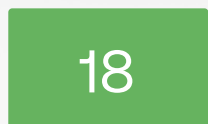
Areal (BRA): 255 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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 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.

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

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/3312>

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.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Støttemur

Totalvurdering

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres.

Balkong, terrasse, platting: Markterrasse utenfor kontor

Totalvurdering

Det er ikke montert rekkverk ved lysgrav. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres iht. krav.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Totalvurdering

Manglende innpussing av topplist på grunnmursplast.

Flatt terreng rundt boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Anbefalte tiltak

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

Balkong, terrasse, platting: Over carport

Totalvurdering

Det påvises fuktmerker på undersiden av konstruksjonen ytterst i carport. Det kan tyde på en lekkasje i det området.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Yttervegger

Totalvurdering

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen fra carport mot inngangsparti utleiedel. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Etasjeskille og gulv på grunn

Totalvurdering

Det registreres knirk i gulv.

Anbefalte tiltak

Knirk i gulv skyldes ofte at undergulv er utilstrekkelig festet i underliggende bjelker. Det i seg selv er stort sett ikke problematisk ut over lyd, men det anbefales å følge med på om området/områdene med knirk blir større. Ved et eventuelt framtidig bytte av gulv anbefales det å etterskru undergulvet for å få bort knirk.

Våtrom: Bad 1. etg

Totalvurdering overflater

Det registreres riss / sprekker i overflater.

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

Anbefalte tiltak overflater

Nevnte forhold bør utbedres.

Våtrom: Bad/vaskerom utleiedel

Totalvurdering overflater

Det registreres riss / sprekker i overgang sokkellist/våtromsplater i dusjsonen.

Anbefalte tiltak overflater

Utbedring av oppsprukket fugemasse i dusjsonen må utbedres.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Totalvurdering

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Takkonstruksjon

Totalvurdering

Ikke inspisert pga. manglende adkomst.

Anbefalte tiltak

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

Taktekking

Totalvurdering

Ikke inspisert pga. manglende adkomst.

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein

Totalvurdering

Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å kontrollere pipe over tak når det er mulig.

Henviser forøvrig til tilsynsrapport fra Brannvesenet Midt IKS datert 7/12-20.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

11.4.2023

Rapportdato

26.4.2023

Hjemmelshavere

Navn: Gerd Thorshaug

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Snorre Bertil Lindstrøm Kristiansen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tommy Berg

Telefon: 41301188

Firma: Norconsult AS

Dato: 26.4.2023

Adresse: Kongens gate 27, 7713 Steinkjer

Epost: tommy.berg@norconsult.com

Norconsult 

Om bygningssakkyndig:

Takstfullmektig

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: Tranebærvegen 25 A, 7712 Steinkjer

Kommunenr: 5006

Gårdsnr: 96

Bruksnr: 590

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2015 - Hentet fra ferdigattestdato på Ambita

Boligtype: Enebolig med utleie

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren/støpt plate er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel og fasadeplater. Taket er flatt og tekket med papp. Etasjeskillene er trebjelkelag. Vindu med 3-lags isolerglass.

Det registreres at takoverbygg/platting på boligens nordre-østre vegg er bygd ut over tomtegrensen. Det informeres også om at et rekkverksglass på denne plattingen er knust. Eier informerer om at det knuste glasset skal byttes før salg.



5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	91	79	12	Hoveddel: Entre, gang, bad/vaskerom. Utleiedel: Vindfang, stue, kjøkken, soverom og bad.	Hoveddel: Teknisk rom. Utleiedel: Teknisk rom.
1. etasje	94	94	0	Stue, kjøkken, bad, 2 soverom og et kontor.	
2. etasje	70	70	0	Loftstue og 2 soverom.	
Totalt	255	243	12		

Kommentar til arealberegning

Arealene er målt etter "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling - 2014"

Det bemerkes at det er 2 boenheter og for å få et areal som er så nøyaktig som mulig har jeg måttet anta en ca tykkelse på brannskillevegg mellom enehetene. Jeg baserte meg på at veggen er ca 30 cm tykk.

Ut over nevnte areal er det en carport på ca 21 m2 og i bakkant av carport er det 2 utvendige boder på ca 5 m2 hver.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-2

Type grunnmur? Støpt plate på mark, 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? Ja

Det bemerkes at topplst ikke er pusset inn så vann kan trenge inn bak grunnmursplast.

Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Nei

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Det bemerkes at det ikke er mulig å kontrollere terrengfall på baksiden av boligen pga markterrasse.

Det registreres svakt fall mot boligen på gårdsplass, samt noe ujevnheter i brostein som kan føre til ansamling av vann.

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

Totalvurdering av drenering

Manglende innpussing av topplst på grunnmursplast.

Flatt terreng rundt boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

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

6.2 Grunnmur og fundament

TG-0

Type Fundament/Grunnmur Plate på mark, Grunnmur m/underetasje

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Nei

6.3 Støttemur

TG-3

Beskrivelse

Støttemur oppført i betong.

Støttemur oppført i betongblokker.

Støttemur oppført i naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Ja

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Totalvurdering av støttemur

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Utbedringskostnader

Under 10 000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Rekkverk bør etableres.

6.4 Rom under terreng

TG-0

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

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på kjøkken.

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

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Type	Takterrasse
Det er etablert en takterrasse over carport.	
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?	Ja
Fuktmerker i osb plate og ytterste bjelke i carport.	
Er det krav til rekkverk?	Ja
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Balkongen er tekket med papp.	
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Fallforhold på overflater lot seg ikke kontrollere.	
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert.	
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?	Ikke kontrollerbart
Ikke kontrollert pga. terrassebord.	
Totalvurdering av balkong, terrasse, platting	
Det påvises fuktmerker på undersiden av konstruksjonen ytterst i carport. Det kan tyde på en lekkasje i det området.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse utenfor kontor

TG-3

Type	Platting
Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Markterrasse etablert i 2016	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Totalvurdering av balkong, terrasse, platting	
Det er ikke montert rekkverk ved lysgrav. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Utbedringskostnader	Under 10 000
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Rekkverk må monteres iht. krav.	

6.7 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse 2. etg

TG-1

Type	Takterrasse
Det er etablert en takterrasse over kjøkken/stue.	
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
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei

Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Takterrassen er tekket med papp.	
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Fallforhold på overflater lot seg ikke kontrollere.	
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert.	
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
Etter en visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til lekkasjer i underliggende himling.	
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Ikke kontrollert pga. terrassebord.	

6.8 Vinduer og dører

TG-1

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Heve skyvdør på loftstue.	
Ytterdører og terrassedører med glass.	
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?	Ja
Terrassedør til markterrasse tar i karm og har behov for justering.	
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Type fasade	Liggende kledning, Fasadeplater
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?	Ja
Det er stedvis lite lufting av kledningen. Dette gjelder fra carport og mot inngangsparti til utleiedel.	
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Det ble registrert manglende musetetting på befaringsdagen, men eier har ordnet avviket med musebørster. Bilder er sendt til undertegnede.	
Totalvurdering av yttervegger	
Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen fra carport mot inngangsparti utleiedel. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.	

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonsprinsipp	Kompakt tak
Oppbygging av takkonstruksjonen er ukjent.	
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 tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.	

6.11 Renner og nedløp

TG-1

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

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
---	-----

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
---	-----

6.12 Takkonstruksjon

TG-IU

Takkonstruksjon	Flatt tak
-----------------	-----------

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.

Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Ikke kontrollerbart
---	---------------------

Fallforhold på taket lot seg ikke kontrollere.

Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

Taket er ikke kontrollert pga manglende stige.

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

Ikke inspisert pga. manglende adkomst.

Totalvurdering av takkonstruksjon

Ikke inspisert pga. manglende adkomst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
--	----

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

6.13 Taktekking

TG-IU

Type tekking	Papp
--------------	------

Inspisert fra	Annet
---------------	-------

Flatt tak er ikke inspisert pga manglende stige.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Ikke kontrollert pga manglende adkomst.	
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Ikke inspisert pga manglende tilgang.	
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Totalvurdering av taktekking	
Ikke inspisert pga. manglende adkomst.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.14 Utstyr på tak

TG-0

Er det krav til snøfanger?	Nei
Det er flatt tak.	
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Det er flatt tak.	

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Det registreres stedvis knirk.	
Totalvurdering av etasjeskille og gulv på grunn	
Det registreres knirk i gulv.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Knirk i gulv skyldes ofte at undergulv er utilstrekkelig festet i underliggende bjelker. Det i seg selv er stort sett ikke problematisk ut over lyd, men det anbefales å følge med på om området/områdene med knirk blir større. Ved et eventuelt framtidig bytte av gulv anbefales det å etterskru undergulvet for å få bort knirk.

6.16 Ildsted/Skorstein

TG-IU

Type pipe

Stål

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:

Ikke kontrollerbart

Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

Totalvurdering av ildsted/skorstein

Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Det anbefales å kontrollere pipe over tak når det er mulig.

Henviser forøvrig til tilsynsrapport fra Brannvesenet Midt IKS datert 7/12-20.

6.17 Kjøkken

TG-1

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Ja

Belegg på underside av benkeplate har løsnet litt i ytterkant ved vask. Ellers ingen tegn til fukt ved søk med kapasitiv fuktmåler.

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Totalvurdering av kjøkken

Bemerket forhold på benkeplate gis TG-2.

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Ja

Antydninger til at underlag på benkeplate slipper i ytterkant.

Det bemerkes at det mangler fuktsperre under benkeplate ved topp oppvaskmaskin. Det bør monteres.

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Totalvurdering av kjøkken

Bemerkede punkter gis TG-2.

6.19 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

6.20 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

6.21 Avløpsrør

TG-1

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

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

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

6.22 Vannledninger

TG-1

Type anlegg

Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det etablert fordelerskap?

Ja

Fordelerskap er plassert på teknisk rom.

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

Testet av rørlegger og funnet i orden – opplyst av eier.

6.23 Elektrisk

TG-0

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

Ja

Kontroll av el-tilsyn foretatt 17/4-23. Avvik lukket.

Totalvurdering av elektrisk

Det er gjennomført en elkontroll datert 17/4-23 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

6.24 Varmesentral

TG-1

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt dokumentasjon på service på anlegget, men eier opplyser om at service er tatt og dokumentasjon skal ettersendes.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Totalvurdering av varmesentral

Eier informerer om at service er tatt etter befaring, og dokumentasjon skal ettersendes.

6.25 Varmtvannsbereder

TG-1

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall	
2015	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

6.26 Ventilasjon

TG-1

Type ventilerings	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ikke tatt service utenom filterbytter.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

6.27 Våtrom: Bad/vaskerom i sokkel (hoveddel)

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Men det bemerkes at skinneresystem på gulv til skyvedører som dekker for vaskemaskin og skyllekum vil gjøre at det fylles opp med 1-2 cm vann i avlukket før det renner over skinnen.	
Det bemerkes også at evt. lekkasjevann fra toalett må rundt vegg for å nå sluk i dusjnisje.	
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Avløp og vannrør til vask er på yttervegg.	
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, born (hulrom) under flis?	Ja
Det registreres riss / sprekker i flis i hjørnet ved vindu på vegg.	
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)
Totalvurdering av overflater	TG-1
Bemerkede forhold får TG-2.	

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
Det bemerkes likevel at gjennomføring i vegg av avløp til vask ikke har mansjett men er tett med fugemasse.	
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
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, utslagskum, opplegg for vaskemaskin og dusjnisje.	
Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
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
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sisterne. Eier foreviste dokumentasjon på godkjent løsning uten drensåpning.	
Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende entre.	
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Totalvurdering fukt	TG-0

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
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 1. etg

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Vann og avløp til vask går i yttervegg.	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? Det registreres riss / sprekker i flisfuger overkant vindu. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).	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)
Totalvurdering av overflater	TG-2
Det registreres riss / sprekker i overflater. Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.	
Anbefalte tiltak overflater	Ja
Nevnte forhold bør utbedres.	
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? Men det bemerkes at det ikke er synlig mansjett rundt rørføringer i vegg til servant. Gjennomføring til avløpsrør er tettet med fugemasse.	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

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Det bemerkes at det ene av 2 sluk er plassert under badekar og er ikke inspisert.

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterne, badekar og innfellbare dusjvegger.

Type ventilerings

Mekanisk balansert ventilasjon

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

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

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

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Totalvurdering fukt

TG-0

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.

6.29 Våtrom: Bad/vaskerom utleiedel

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
Det bemerkes at badreomsgulv er noe høyere enn stue/kjøkkengulv, og det er ikke vanntett oppbrett ved dør.	
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
Det registreres oppsprekking av fuger mellom sokkellist og våtromsplater i dusjsonen.	
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)

Totalvurdering av overflater	TG-2
Det registreres riss / sprekker i overgang sokkellist/våtromsplater i dusjsonen.	
Anbefalte tiltak overflater	Ja
Utbedring av oppsprukket fugemasse i dusjsonen må utbedres.	

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
Det bemerkes at avløp til sluk er uten mansjett, men er tettet med fugemasse.	
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
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterner, opplegg for vaskemaskin og innfellbare dusjvegger.	
Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Annen godkjent løsning
Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom (bak skap).	
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Totalvurdering fukt	TG-0

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
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.	

6.30 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

Tilgjengelighet

Ikke relevant