

TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

Hytte

ADRESSE

Trøbakken 1 KONVERTERT
7372 GLÅMOS

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

Takstforum Trøndelag avd. Oppdal og Rennebu
Tor Gunnar Uv

Postmyrvegen 19
7391 Rennebu

tor.gunnar.uv@tft.no
934 29 338

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 rapport sammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

BYGNINGSDELER MED TG2:

TG-2

RADONSIKRING

Totalvurdering:

Det foreligger ingen dokumentasjon på radonmålinger eller om radonduk er etablert.

Anbefalte tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig, eventuelt foreta radonmåling.

BAD

Totalvurdering overflater:

Overflater i rommet fremstår i god stand. Det bemerkes at fall på gulv er mindre enn referansenivået og stedvis flatt, men vannsikkerheten vurderes å være ivarettatt. TG 2 på grunn av mindre fall mot sluk enn referansenivået.

BYGNINGSDELER MED TG-IU:

TG-IU

BALKONG/ TERRASSE

Totalvurdering:

Det er etablert en terrasse mot sør, oppført av impregnerte materialer over punktfundamenter. Bygningsdelen er ikke kontrollert pga snø.

Anbefalte tiltak:

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av bygningsdelen når forholdene ligger til rette.

TAKTEKKING OG BESLAG

Totalvurdering:

Taket er tekket med pappshingel fra byggeår. Det var mye snø på befaringsdagen, og var derfor ikke mulig å foreta kontroll av utvendig takteking og beslag. Vedbefaring i Oktober 2020 ble det ikke registrert tegn til skader på taktekingen.

Anbefalte tiltak:

For å avdekke faktisk tilstand må det foretas ny kontroll av takteking når forholdene ligger til rette.



VÆR OPPMERKSOM PÅ:

TOTALVURDERING LOVLIGHET:

Det fremkommer ingen opplysninger om garasjen i dokumenter mottatt fra kommunen. Det anbefales å kontakte kommunen for nærmere undersøkelser.

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/6229248546e0fb00017926fd>

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.

EGNE PREMISSE

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

Oppdrag opprettet: 09.03.2022	Befaringsdato: 09.03.2022	Rapportdato: 14.03.2022
Bestiller/rekvirent av rapport: Heimdal Eiendomsmegling AS avd. Melhus		

HJEMMELSHAVERE

Navn: Ann-Karin Selander	Tilstede ved inspeksjon: Ja
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Ja	
Kommentarer Ingen vesentlige avvik mellom eiers egenerklæring og takstmannens observasjoner og vurderinger.	

Navn: Tor Gunnar Uv	Firma: Takstforum Trøndelag avd. Oppdal og Rennebu
Adresse: Postmyrvegen 19, 7391 Rennebu	
Telefon: 934 29 338	E-post: tor.gunnar.uv@tft.no
Om takstmannen: Uavhengig takstmann	
Dato: 14.03.2022	Sted: 7391 Rennebu

Adresse: Trøbakken 1 KONVERTERT, 7372 GLÅMOS		
Gårdsnummer: 68	Bruksnummer: 61	Seksjonsnummer: 0
Kommunenummer: 5025	Festenummer:	
Boligtype: Hytte	Byggeår: 2016	
Generell beskrivelse av boligen Hytta er oppført i en etasje over støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er av bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform og er tekktet med pappshingel. Vinduer med 2-lags isolerglass. Hytta fremstår i god stand og uten behov for strakstiltak. Det bemerkes eskremitter etter noe som kan være røyskatt på kaldloft. Det er ikke snakk om store mengder og ingen tegn/skader som tyder på at det er tilhold, men jevnlig kontroll av kaldloftet anbefales.		

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 tolkningstvil 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

1.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 100	Primærrom 96	SekundærRom 4
Beskrivelse primærrom Vindfang, toalett, 2 stuer, kjøkken, gang, bad, 3 soverom.		Beskrivelse sekundærrom Bod

TOTALT		
BRA (P-ROM + S-ROM) 100	Primærrom 96	SekundærRom 4

ØVRIGE BYGG

GARASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 33	Primærrom 0	SekundærRom 33
Beskrivelse primærrom		Beskrivelse sekundærrom Garasjerom

GRILLHYTTE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 7	Primærrom 0	SekundærRom 7
Beskrivelse primærrom		Beskrivelse sekundærrom Grillstue

7

DRENERING

TG-1

Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Nei

Synlig grunnmursplast og toppliste? Nei

Terrengfall fra grunnmur Ja

Takvann ledet bort fra bygning? Nei

Kommentarer

Taknedløp er avsluttet over terreng.

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

Totalvurdering av drenering

Fuktsikringen er ikke synlig på grunn av byggemetode med støpt plate på mark. Kontrollen ble begrenset til fuktsøk i overflater i 1 etasje uten å registrere symptom på skader.

8

GRUNN/FUNDAMENT

TG-1

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 Plate på mark

Kommentarer

Hytta er oppført over støpt plate på mark.

Er det synlige sprekker/ riss eller skjevheter? Nei

Totalvurdering av grunn/fundament

Ingen forhold som vurderes å være av vesentlig betydning ble registrert på befaringsdagen.

9

KRYPKJELLER

Finnes ikke/ikke relevant

10

FORSTØTNINGSMURER

Finnes ikke/ikke relevant

11

RADONSIKRING

TG-2

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

Kommentarer

Det foreligger ingen dokumentasjon på radonmålinger.

Totalvurdering

Det foreligger ingen dokumentasjon på radonmålinger eller om radonduk er etablert.

Tiltak Ja

Kommentarer

Innhent dokumentasjon om mulig, eventuelt foreta radonmåling.

12**ROM UNDER TERRENG**

Finnes ikke/ikke relevant

13**BALKONG/ TERRASSE****TG-IU**

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

Totalvurdering

Det er etablert en terrasse mot sør, oppført av impregnerte materialer over punktfundamenter. Bygningsdelen er ikke kontrollert pga snø.

Tiltak Ja

Kommentarer

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av bygningsdelen når forholdene ligger til rette.

14**VINDUER/DØRER****TG-1**

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer 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 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Punkterte glass Nei

Totalvurdering

Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak. Det bemerkes at en dør tar i terskel/karm.

Tiltak Ja

Kommentarer

Justering av en innvendig dør.

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

Ingen tegn til skader ble registrert.

16

KALDLOFT

TG-1

Her vurderes: (innvendig) om det finnes fuktskjolder, støvkondens, 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

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

Kommentarer

Det registreres eskremitter etter noe som kan være røyskatt. Det er ingen tegn som tyder på at det er tilhold på kaldloftet.

Er konstruksjonen isolert? Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Nei

Totalvurdering

Det registreres eskremitter etter noe som kan være røyskatt. Det er ikke noe som tyder på at det er tilhold men observasjoner av forholdet anbefales.

Ut over dette ble det ikke registrert avvik.

Tiltak Ja

Kommentarer

Jevnlige observasjoner av kaldloft.

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

Det ble ikke registrert symptomer på skader eller tilstandssvekkelser.

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

Kommentarer

Takkonstruksjonen er oppbygd av w-takstoler med taktro som undertak. Det er etablert luftespalter ved raft.

Er det synlige tegn til svanker/konstruksjonssvikt Nei

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

Totalvurdering av takkonstruksjonen

Det ble ikke registrert tegn til skader på befaringsdagen.

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.

Totalvurdering av taktekking og beslag

Taket er tekket med pappshingel fra byggeår.

Det var mye snø på befaringsdagen, og var derfor ikke mulig å foreta kontroll av utvendig taktekking og beslag. Vedbefaring i Oktober 2020 ble det ikke registrert tegn til skader på taktekkingen.

Tiltak Ja

Kommentarer

For å avdekke faktisk tilstand må det foretas ny kontroll av taktekking når forholdene ligger til rette.

Finnes ikke/ikke relevant

Type pipe Stål**Kommentarer**

Pipa er en stålpipe med tilkoblet vedovn på stue.

Er det fremlagt rapport fra brann/feierevesen? Nei

Er avstanden til brennbart materiale forskriftsmessig? Ja

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Nei

Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak? Ja

Totalvurdering

Det registreres ingen synlige skader i forbindelse med pipe eller ildsted. Eier opplyser at ovnsdør bør stå litt på gløtt ved opptenning for å få god trekk.

22**KJØKKEN****TG-1**

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 komfyr Ja

Vurdering og beskrivelse

Kjøkkenventilator fungerte etter en enkel funksjonstest.

Totalvurdering av kjøkken

Innredningen fra 2016 har fronter og benkeplate i laminat og av utstyr finnes det integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Innredning er funksjonell og ingen skader ut over normal bruksslitasje registreres. Det bemerkes at beslag med utslagsvask bør festes bedre ned mot benkeplate.

Tiltak Ja

Kommentarer

Feste beslag med oppvaskkum bedre ned mot benkeplate.

23**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

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

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

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

Totalvurdering

Det fremkommer ingen opplysninger om garasjen i dokumenter mottatt fra kommunen. Det anbefales å kontakte kommunen for nærmere undersøkelser.

24

TRAPP

Finnes ikke/ikke relevant

25

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? Ja

Kommentarer

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant som har avløp ført til sluk.

Er stakeluke tilgjengelig? Ukjent

Kommentarer

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten.

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja

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

Totalvurdering

Avløp fremstår med normal funksjon.

Tiltak Ja

Kommentarer

Pga manglende stakeluke i boenheten bør det undersøkes nærmere om det er mulig å få staket kloakk på andre måter ved behov f.eks gjennom klosett.

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 iht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 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? Nei

Kommentarer

Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider

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

Sikringsskap med automatsikringer er etablert i vindfang.

Finnes ikke/ikke relevant

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 er plassert på bad.

Er stoppekran funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

Type Kobberrør, Rør i rør system

Er fordelerskapet tilgjengelig? Ja

Kommentarer

Fordelerskap er etablert på bad.

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

Vannledninger med tilknyttet utstyr fremstår med normal funksjon.
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

29

VARMESENTRAL

Finnes ikke/ikke relevant

30

VARMTVANNSBEREDER

TG-1

Her vurderes: Varmtvannsbereder

Plassering og fundament Bereder er plassert på gulv på bad.

Årstall 2016

Størrelse 200L

Er varmtvannsbereder tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Er berederen plassert i våtrom med sluk? Ja

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd? Nei

Er berederen over 20 år? Nei

Totalvurdering

Bereder fremstår uten synlige skader.

31

VENTILASJON

TG-1

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Kommentarer

hytta har naturlig ventilasjon med åpningsvinduer og ventiler i yttervegg.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Totalvurdering

Ventilleringen i hytta vurderes å være tilfredstillende.

32

BAD

TG-2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badet 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 badet.

TG-2

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

Beskrivelse av overflate

Badet har flislagt gulv og fliser på vegger i dusjsone, ellers trepanel med sokkelflis på vegger.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei

Kommentarer

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ca 5mm fall fra gulv ved dør frem til sluk ved vaskemaskin og ca 5mm fall frem til nedsenket dusjsone.

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

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

Kommentarer

Avtrekksskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Er det synlige tegn på at diffusjonssperre er punktert (kontrollert uten demontering)? 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

Totalvurdering av overflater

Overflater i rommet fremstår i god stand. Det bemerkes at fall på gulv er mindre enn referansenivået og stedvis flatt, men vannsikkerheten vurderes å være ivarett.

TG 2 på grunn av mindre fall mot sluk enn referansenivået.

TG-1

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

Kommentarer

Det er etablert to sluk i rommet hvorav ett ved vaskemaskin og ett under dusjkabinett. Sluk under dusjkabinett er ikke kontrollert på grunn av problemer med flytting av kabinett.

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

Kommentarer

Klemring og membran er ikke synlig for kontroll på grunn av flislim.

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Kommentarer

Det er rørgjennomføringer i gulv.

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Nei

Kommentarer

Det anbefales bedre tetting ved rørgjennomføringer i gulv med egnet tettemiddel.

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

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert. Det anbefales også bedre tetting ved rørgjennomføringer i gulv. Det ble ikke registrert tegn til skader.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja

Kommentarer

Det anbefales bedre tetting ved rørgjennomføringer i gulv.

TG-1

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

Rommet har mekanisk avtrekk. Det er tilluftspalte ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

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

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Nei

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Sanitær og ventilasjon vurderes å fungere som tiltenkt.

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 ble ikke registrert tegn til fukt i kubbing. Med bruk av fuktindikator mot overflater i rommet ble det ikke indikert fukt.

Er det foretatt hulltaking? Ja

Vurdering og beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende toalett. Det bemerkes at det var kubbing i nedre del av vegg og det ikke borret videre inn fra denne.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

33

TOALETTROM

TG-1

Beskriv

Toalettrommet har flislagt gulv og trepanel med sokkelflis på vegger. Av utstyr finnes det servantskap og wc. Rommet har naturlig ventilasjon med tilluft.

Totalvurdering

Det blir ikke registrert symptomer på skader eller tilstandssvekkelser.