

Grindheimsvegen 134 5440 MOSTERHAMN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig i kjede

Byggeår: 2013

BRA: 153 m²

BRA-i: 153 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

34

TG-2

2

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som 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.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten 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/23346>

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 TG2

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

TG - 2 er satt med bakgrunn i avvik på pipen. Kostnad utbedring ca kr 10.000,.
TG - 1 på ildstedet.

Anbefalte tiltak

Reparere puss på pipen.

Våtrom: Bad 2. etasje.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG - 2 settes med bakgrunn i fallforhold og utsatt vindu i våtsonen ved badekaret. (ingen synlige avvik synlig nå)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å heve dørterskel ca 20 mm for at lekkasjevann skal ledes mot sluk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.9.2024

Rapportdato
4.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Kristine Ekeberg**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det er ingen avvik mellom mine observasjoner og opplysninger gitt i selgers egenerklæring.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Knut Grahl-Madsen**

Telefon: **90072036**

Firma: **Grahl-Madsen Takst og
Rådgiving AS**

Epost: **knutgrahl@yahoo.no**

Adresse: **Øyovegen 88, 3580 Geilo**

Om bygningssakkyndig:

Ingeniør bygg.

Flere år håndverkserfaring.

Egne premisser:

Oppdraget er utført av en uavhengig takstmann som følger gjeldende regelverk for utførelse av tilstandsrapporter etter NS 3600 og forskrift til avhendingsloven for takstmannens utførelse av rapporter.

Rapporten er i det vesentlige basert på visuelle betraktninger, fuktmåling og stikktaging. Det hullbores i våtsonen på bad og vaskerom dersom det er tilkomst.

I boliger med underetasje mot terreng hullbores det på egnede steder. Dersom det ikke er hullboret, fremmgår begrunnelse for det i rapporten.

Referansegrunnlaget for rapporten er gjeldende lov, forskrift og standard på tidspunkt for byggesøknad, dersom ikke annet er nevnt i byggetillatelsen. Dersom forskrift på tidspunkt for skriving av tilstandsrapport har lempet på tidligere lov eller forskrift, kan denne legges til grunn.

Det er kun foretatt en enkel gjennomgang av el-anlegget, dette da takstmannens kompetanse er begrenset.

Rørøppegget er vurdert ut fra alder og utførelse.

Kommunale arkiver er ikke gjennomgått dersom det ikke er nevnt i rapporten. Dersom godkjente tegninger foreligger blir de vurdert opp mot dagens planløsning.

Opplysninger om tomtareal er hentet fra Kartverket. Det gjøres oppmerksom på at det kan være avvik på oppgitt areal og faktisk areal når tomt ikke er oppmålt og kordinater satt.

Opplysninger om regulering er innhentet fra kommunens nettside eller oversendt fra megler.

Eiendommen ble 1. gang befart 12.05.2020, igjen befart 16.03. 21. Nå befart 24.09.2024.

Informasjon om boligen

Adresse: **Grindheimsvegen 134 , 5440 Mosterhamn**

Kommunenr: **4613**

Gårdsnr: **14**

Bruksnr: **293**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2013**

Boligtype: **Enebolig i kjede**

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen består av to bygge. Et eldre bolighus over tre etasjer, kjeller, 1. etasje og loftet. Huset er opplyst oppført på slutten av 1800-tallet, slik det står idag i 1920. Grunnmur i stein/ mørtel, over grunnmur oppført som trekonstruksjon. Det er her behov for vesentlige tiltak. Taket er imidlertid skiftet i anledning sammenbygging med nytt bolighus i 2013.

En må her påregne at der er vesentlige avvik i konstruksjoner og dels tekniske anlegg.

Boligen er idag utleiet.

I 2013 ble det tilbyggen ny enebolig, kjedet mot det gamle huset med et mellombygg.

Nybygget er oppført på ringmur i betong. Over ringmuren i sin helhet oppført som trekonstruksjon etter TEK 07.

Boligen har normal god boligstandard. De siste årene har boligen kun vært sporadisk utleiet.

Det er her noen mindre avvik som vil bli kommentert i rapporten.

Det er i tillegg på tomten et uthus. Antatt oppført tidlig på 1900-tallet.. Det er her behov for tiltak.

Denne rapporten gjelder bolighuset fra 2013 og uthuset.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendommnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	153	153	0	0	16
Uthus	17	17	0	0	0
Totalt m²	170	170	0	0	16

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	81	81	0	0	16
2. etasje	72	72	0	0	0
Totalt m²	153	153	0	0	16

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	78	72	6
Totalt m²	78	72	6

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	81	81	0	Entre ´, gang, Stue, kjøkken, bad.	Det er bod med berederrom under trappen.
2. etasje	72	72	0	Gang, fire soverom, vaskerom og bad. Soverommet i mellombygget har noe mindre takhøyde og volum enn vist på plantegning og snitt. Rommet er i grenseland for å kunne benevnes soverom.	Det er ikke måleverdige kott i knevegger.
Totalt m²	153	153	0		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	17	17	0	0	0
Totalt m²	17	17	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	17	0	17		Bod.
Totalt m²	17	0	17		

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt på stedet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Boligen ligger på en liten høyde i terrenget. Støpt ringmur. Betonglag utstøpt på grunnen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	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)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Det er ikke tilsig mot blindkjelleren. Fuktnivået i konstruksjonen ble kontrollert. Akseptabelt nivå. Ingen tegn på fri fukt.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Ingen vesentlige riss i konstruksjonen.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av puk/stein
Det er fundamentert på steinfylling.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Ingen merknad.	

6.3 Kryp kjeller

Beskrivelse	
Luke for besiktigelse.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Nei
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Akseptabelt fuktnivå.	
Oppsummering av krypkjeller	TG-1
Ingen merknad.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Platting
Støpt overbygget terrasse mot øst. Støpt inngangstram. Konstruksjonene er fra 2013.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ingen merknad.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer, terrassedør og ytterdører fra byggeår. Isolerglass i trekarmer, innvendig og utvendig malt. Vanlig god kvalitet på installasjonene. Velux overlysvindu montert på det små soverommet, pvc karmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det må påregnes vanlig utvendig vedlikehold med det første på utsatte vinduer.	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Liggende dobbelfalset kledning, malt. Bindingsverk 148 mm, isolert med 15 cm, innvendig dampsperre, utlektet med 48 mm, isolert med 5 cm. Utvendig vindtettet, innvendig kledd med plater.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Ingen merknad ut over at en må påregne vanlig løpende vedlikehold.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Innredet, isolert takkonstruksjon. Loftet over 2. etasje innsisert gjennom lofteluke.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Ingen merknad.	
TG-1	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Renner og nedløp i lakkert metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	
Ingen merknad.	
TG-1	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Sadeltak med arker i takflaten mot øst.	
Innsisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-1**

Ingen merknad.

6.10 Taktekking

Type tekking

Lakkerte stålplater

Taket er tekket med stålpanner.

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Nei

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

Nei

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

Nei

Oppsummering av taktekking**TG-1**

Ingen merknad.

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak**TG-1**

Pipe i gavl mot syd. Tilkomst ved stige.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Isolert trebjelkelag mot blindkjeller. Underkledd med stubbloftsplater, sponplater som undergulv.
Isolert trebjelkelag mellom etasjene. Underkledd med nedlektet platehimling, sponplater som undergulv.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Nei

Ingen merknad.

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Lecapipe. Utvendig pusset. Pussen har sluppet i øvre del av et hjørne på pipen. Årsak er utvidelse av hjørnebeslag ved soloppvarming.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Stålpeis.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
TG - 2 er satt med bakgrunn i avvik på pipen. Kostnad utbedring ca kr 10.000,. TG - 1 på ildstedet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Reparere puss på pipen.	

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Normal brukerslitasje.
Hvite profilerte fronter.
Integrerte hvitevarer: Bred induksjon platetopp, to stekeovner, oppvaskemaskin, side by side kjøleskap.
Glassplate på vegg mellom benkeplate og overskap.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Vifte over platetopp.
Utblåsing gjennom yttervegg.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Ingen merknad.

6.15 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

6.16 Trapp

Beskrivelse

Tretrapp mellom etasjene.
Lakkete eiketrinn. Malte vanger og rekkverk.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
Ingen merknad.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Ingen merknad.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Fordelerskap montert i kott under trappen.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Ingen merknad.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet montert i skap i entre. Jordfeilautomater. Varmekabler i våtrom og entre. Innfelt belysning i tak. Normal standard for en slik bolig.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Ingen synlige avvik avdekket.	

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Kott under trapp.

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2013	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen merknad.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilerings	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon. Enhet plassert i kneloft med tilkomst fra vaskerommet. Avtrekk fra våtrom, innblåsing i div. oppholdsrom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
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
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ingen merknad.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulvet. Varmekabel montert. Sokkelflis. Baderomspanel på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Fall fra gulv ved dørterskel til slukrist ca 10 mm. Oppkant ved terskel 30 mm. Fallforhold ok. Fint utført arbeid.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er montert vegghengt wc, baderomsmøbel med skuffeseksjon med vask og høyskap. Dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen merknad.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Sentralt varmegjennvinningsanlegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventilasjonen var i drift ved befaringsen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Rommet er i det vesentlige nytt som toalettrom. Det er nytt dusjkabinett, lite fuktbelastning på vegg. Vegg i dusjsone mot yttervegg og kjøkkeninnredning.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.23 Våtrom: Bad 2. etasje.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulvet. Varmekabel montert. Sokkelflis. Baderomspanel på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Fall fra gulv ved dørterskel til slukrist ca 10 mm. Svakt fall. Fint utført arbeid.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
TG - 2 settes med bakgrunn i fallforhold og utsatt vindu i våtsonen ved badekaret. (ingen synlige avvik synlig nå)	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales å heve dørterskel ca 20 mm for at lekkasjevann skal ledes mot sluk.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er montert vegghengt wc, baderomsmøbel med skuffeseksjon med vask og høyskap. Dusjkabinett og hjørnebadekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Ingen merknad.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Sentralt varmegjennvinningsanlegg.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Ventilasjonen var i drift ved befaringen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Ja

Oppsummering av fukt**TG-1**

Det ble hullboret i vegg mot badekaret

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det var ikke utslag på fuktmåler.

6.24 Våtrom: Vaskerom 2. etasje.**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulvet. Varmekabel montert.
Sokkelflis.
Baderomspanel på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Ingen merknad.

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

Ja

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

Ja

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?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Fall fra gulv ved dørterskel til slukrist ca 10 mm. Svakt fall. Fint utført arbeid.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Tilrettelagt for vaskemaskin og tørketrommel.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen merknad.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Sentralt varmegjennvinningsanlegg.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Ventilasjonen var i drift ved befaringen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-1**

Det er ingen tegn på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Ingen merknad ut over fallforholdene.

6.25 Øvrig: Teknisk utstyr.**Beskrivelse**

Det er montert varmepumpe. Ny årskiftet 2023/24. Montert på kjøkkenvegg.
Det er monter sentralstøvsuger, enhet plassert i kott under trappen.

6.26 Øvrig: Overflater**Beskrivelse**

Eikeparkett på samtlige gulv.
Malte takplater 60/120.
Mdf-paneler på vegger.
Lite brukerslitasje.

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant