

Grindheimsvegen 134 5440 MOSTERHAMN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig i kjede

Byggeår: 1876

BRA: 102 m²

BRA-i: 102 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

8

TG-2

12

TG-3

1

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, tilleggbygninger (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/23733>

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

Våtrom

Oppsummering

Det må påregnes rehabilitering av våtrom på noe sikt.
For utleie er badet fremdeles tjenlig.

Anbefalte tiltak

På sikt rehabilitering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er lite tilsig mot kjelleren. Utførelse tatt i betraktning er det relativt tørt.
En må leve med dagens tilstand.

Rom under terreng

Oppsummering

Grunnmuren er tjenlig slik den står idag.

Vinduer og dører

Oppsummering

En må påregne å skifte vinduer ved rehabilitering av bygget.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes utskiftninger.

Yttervegger

Oppsummering

Tilstanden nærmer seg TG-3.
Tiltak må sees i sammenheng med rehabilitering.
En må påregne avvik på rammer og nedre del av veggene på utsatte flater.

Anbefalte tiltak

Tiltak må sees i sammenheng med andre tiltak som skifting av vinduer.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

En må påregne at der er avvik på utførelse og avvik.
Tiltak må sees i sammenheng med rehabilitering.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Eldre konstruksjon.
En må påregne avvik.
Tiltak må sees i sammenheng med rehabilitering.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er skjevheter ut over dagens standard.
Utbedring må sees i sammenheng med utbedring/legging av nye gulv.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipen pusset over tak.
Noe tegn på fukt.

Anbefalte tiltak

En må påregne piperehabilitering ved montasje av nytt ildsted.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Ikea kjøkken med hvite slette fronter. Montert for nærmere 15 år siden.

Trapp

Oppsummering

TG er satt med bakgrunn i manglende rekkverk.

Anbefalte tiltak

Montere handre.

Avløpsrør

Oppsummering

Det må påregnes fornying ved oppgradering av bad og kjøkken.

Vannledninger

Oppsummering

Det må påregnes fornying ved oppgradering av bad og kjøkken.

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: **1876**

Boligtype: **Enebolig i kjede**

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen består av to bygge. Et eldre bolighus over tre etasjer, kjeller, 1. etasje og loftet. Tomten er fradelt i 1876. Noe usikkert når boligen er oppført. 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. Boligen kan fortsatt utleies uten at en utfører vesentlige tiltak. I 2013 ble det tilbyggen ny enebolig, kjedet mot det gamle huset med et mellombygg. Denne gjelder bolighuset som er oppført på slutten av 1800-tallet, over grunnmur bygget slik det står idag i 1920. (opplyst ev eier) Det er i tillegg på tomten et uthus. Antatt oppført tidlig på 1900-tallet.

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://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

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

Bygning: Eldre bolighus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	0	0	0	0	0
1. etasje	55	55	0	0	0
Loft	47	47	0	0	0
Totalt m²	102	102	0	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	22	0	22
Totalt m²	22	0	22

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	47	47	0	Entre ´med trapp, stue, kjøkken	
Loft	47	47	0	Gang, fire soverom, bad og vaskerom.	0
Totalt m²	94	94	0		

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. Kjellermur i stein lagt i mørtel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Kun noe mindre vedlikehold ser ut til å være gjennomført.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
Det er lite tilsig mot kjelleren. Utførelse tatt i betraktning er det relativt tørt. En må leve med dagens tilstand.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Noe riss i konstruksjonen. Noen synlige settninger.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Det er ingen vesentlige settninger. Ok fundamentering.	
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur
Spekket steinmur.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
En må ved eldre muter i stein forvente noe settninger. Det er det her også, men ikke kritisk.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Grunnmur oppbygget med stein lagt i mørtel.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Grunnmuren er tjenlig slik den står idag.	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting
Inngangstram i betong, utført i 2013.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Felles tram med nybygget støpt i 2013.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ingen merknad.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ny hoveddør i 2013. Eldre vinduer fra 60/70 tallet, med unntak av et vindu på loftet som er skiftet senere.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Noen installasjoner skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører**TG-2**

En må påregne å skifte vinduer ved rehabilitering av bygget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes utskiftninger.

6.6 Yttervegger

Type fasade

Tømmer, Liggende kledning

Veggene er utført i laftet plank, utvendig kledd med liggende kledning.
Innvendig i det vesentlige kledd med trefiberplater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Mindre arbeider utvendig. Innvendig plating.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

Tilstanden nærmer seg TG-3.
Tiltak må sees i sammenheng med rehabilitering.
En må påregne avvik på rammer og nedre del av veggene på utsatte flater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak må sees i sammenheng med andre tiltak som skifting av vinduer.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Innredet loft (lukket konstruksjon)

Det er ikke dokumentert lufting av konstruksjonen ut over lufting under tekking.
Det er ingen dokumentasjon på isolering av taket.

Er loftet innredet etter byggeår?

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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

En må påregne at der er avvik på utførelse og avvik.
Tiltak må sees i sammenheng med rehabilitering.

6.8 Renner og nedløp

Type

Metall

Renner og nedløp i aluminium, montert i 2013

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Fornyet i 2013.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

Ingen merknad.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Sadeltak med takoppløft.
Eldre utførelse.
Oppbygging ukjent.
Det må påregnes avvik.

Inspisert fra

Fra bakken

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

Ja

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Ja

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Eldre konstruksjon.
En må påregne avvik.
Tiltak må sees i sammenheng med rehabilitering.

6.10 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålplater
Taket er tekket med sorte stålpanner.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taket er omteknet i 2013.	
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 ut over noen skjevheter.	

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?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Ingen merknad.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Trebjelkelag fra byggeår.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Det er skjevheter ut over dagens standard.
Utbedring må sees i sammenheng med utbedring/legging av nye gulv.

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Tegl

Teglpipes fra byggeår.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Eldre ikke rentbrennende ildsted.

Dersom teglpipes - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feilsluke/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?

Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-2**

Pipen pusset over tak.
Noe tegn på fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En må påregne piperehabilitering ved montasje av nytt ildsted.

6.14 Kjøkken**Overflater og innredning**

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

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Ikea kjøkken med hvite slette fronter. Montert for nærmere 15 år siden.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Vifte over platetopp.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Viften er i tjenlig stand.	

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det foreligger ikke tegninger på eldre del. Det er ikke tegn på ulovligheter.	
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
Det foreligger ferdigattest på tilbygg fra 2013.	
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	
Eldre trapp mellom etasjene.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
TG er satt med bakgrunn i manglende rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Montere handre.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plast og støpejern avløpsrør.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Diverse opplegg er nyere, men nå eldre. I tjenlig stand.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det må påregnes fornying ved oppgradering av bad og kjøkken.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Kobberrør med varierende alder.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det må påregnes fornying ved oppgradering av bad og kjøkken.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Automatsikringer og jordfeilbryter.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Diverse nye kurser montert.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
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
Det anbefales gjennomgang av autorisert foretak.	

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Kjeller
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2020
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 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av våtrom	TG-3
Det må påregnes rehabilitering av våtrom på noe sikt. For utleie er badet fremdeles tjenlig.	
Anbefalte tiltak	
På sikt rehabilitering.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.22 Øvrig

Beskrivelse
Varmepumpe montert.

6.23 Øvrig

Beskrivelse
Varierende kvaliteter på overflater. For utleie er tilstanden ok.

6.24 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Ventilasjon

Tilgjengelighet

Ikke relevant