

# Almenningen 30 7802 NAMSOS

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig i kjede

Byggeår: 2002

BRA: 148 m<sup>2</sup>

BRA-i: 120 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

6

TG-1

18

TG-2

8

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, 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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/22975>

### 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige 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

### Vinduer og dører: Altandører.

#### Oppsummering

Begge dører med utvendige fuktskader nedre del utvendig.  
Løsnet utvendig glasslist på dør stue.  
Dørene fungerer ennå, men utskiftninger/reparasjon kan forventes.

Er ikke med styrer ved gulv på skyvedør mellom kjøkken og stue.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

## Bygningsdeler med TG2

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.  
Vinduer og ytterdør med bra stand.

### Ildsted/Skorstein

#### Oppsummering

Ovn er fjernet i 1. etg uten at røkrør er tilfredsstillende lukket.  
Ikke vedovn i 2. etg.

#### Anbefalte tiltak

Om det ikke skal monteres ildsted i 1. etg bør røkrør tettes forskriftsmessig.

### Varmtvannsbereder

#### Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

### Ventilasjon

#### Oppsummering

Et filter med en del støv og anbefales skiftet.  
Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

#### Anbefalte tiltak

Skiftning av filter anbefales innen rimelig tid.

### Våtrom: Vaskerom.

#### Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.  
Fungerer som vaskerom.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Kan ikke bekrefte bruk av membran i sluk. Sluk sjelden med vann som støpt gulv på terreng og mindre risiko.

---

## Våtrom: Bad.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Kan ikke bekrefte bruk av membran i sluk.

Delvis litt løsnet/manglende fuger i overgang gulv/sokkelflis i dusj.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Fronter servantskap med noe slitasje og litt på ende mot badekar.

Med mindre sår i en gulvflis foran servantskap.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
16.9.2024

Rapportdato  
24.9.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Nils Christian Sundbø Brandtzæg.  
Navn: Silje Fagerhaug

Tilstede ved inspeksjon: Ja  
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Sverre Kvaløsæter. Telefon: 40004460  
Firma: Takst-Forum Trøndelag as Epost: sverre@tft.no  
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.



### Informasjon om boligen

Adresse: Almenningen 30, 7802 Namsos  
Kommunenr: 5007 Gårdsnr: 65 Bruksnr: 1750 Festenr:  
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:  
Byggeår: 2002  
Boligtype: Enebolig i kjede

#### Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen som litt hellende eiet tomt på 200 m<sup>2</sup> med belegningsstein utenfor inngang og garasje. Ellers noe plen i front og bak. Bebyggelse som bolig på to etasjer over støpt plate på mark sammenbundet i rekke med garasje mellom. Er av trekonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. Tak med saltaks fasong med takteking av sementsein. Med garasje med bod i bakkant. Oppvarming av panelovn/gulvvarme og varmepumpe.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Oppgradert kjøkken.	Ja
2022	Montert varmepumpe luft/luft. Samsvarserklæring.	Ja
2024	Montert lader el-bil med overspenningsvern. Samsvarserklæring.	Ja

## 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 byggeteknisk 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: Enebolig i rekke.

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	60	60	0	0	14
1. etasje	88	60	28	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>148</b>	<b>120</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>14</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	60	60	0	Stue, kjøkken, toalett.	
1. etasje	88	56	32	Vf, gang, vaskerom, bad, tre soverom.	Bod, garasje med bod.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>148</b>	<b>116</b>	<b>32</b>		

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
<b>Oppsummering av drenering</b>	<b>TG-1</b>
Ukjent angående drenering som antas være etablert i byggeår. Er av sekundær betydning da det ikke er rom under terreng. Ikke noe som tyder på problemer med fukt fra grunnen.	

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-1</b>
Lite synlig av grunnmur grunnet flat tomt og mye tilfyllt. Ingen tegn til svikt.	

### 6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er med en altan i 2. etg i hver ende av boligen av trekonstruksjon med spaltet dekke.	
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

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Ikke annet å bemerke enn noe grønske på dekke og litt slitasje på overflater ellers.

## 6.4 Vinduer og dører

#### Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass som innadslående åpningsvinduer. Ytterdør med malt overflate.

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?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

#### Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Vinduer og ytterdør med bra stand.

## 6.5 Vinduer og dører: Altandører.

#### Beskrivelse

Terrassedører som malte 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?

Ja

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-3**

Begge dører med utvendige fuktskader nedre del utvendig.  
Løsnet utvendig glasslist på dør stue.  
Dørene fungerer ennå, men utskiftninger/reparasjon kan forventes.

Er ikke med styrer ved gulv på skyvedør mellom kjøkken og stue.

**Utbedringskostnader****10 000 - 50 000**

## 6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
-------------	-------------------

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?	Nei
---	-----

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
--	-----

**Oppsummering av yttervegger****TG-1**

Virker å være med utførelse som naturlig i byggeår på tilgjengelige områder.  
Videre naturlig vedlikehold tilstrekkelig.

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
-----------	-----------

Loftet med adkomst via nedtrekkbar stige i luke.

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?	Nei
---	-----

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
--	-----

**Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)****TG-1**

Ikke noe å bemerke.

## 6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-1</b>
Fra terreng ikke noe å bemerke. Det kan ikke utelukkes mindre lekkasjer i skjøter og endestykker. Rør under terreng ikke vurdert.	

## 6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Av selv bærende sperrer.	
Inspisert 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
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>
Fra terreng ikke noe å bemerke.	

## 6.10 Takteking

Type teking	Betongstein
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 tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av takteking</b>	<b>TG-1</b>
Fra terreng ikke noe å bemerke. Begrenset forekomst av mose.	

## 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
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-0</b>
Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti. Ikke krav grunnet lavere takvinkel over garasje. Er ellers med snøfangere.  Det er krav til stige for adkomst for feier som er etablert.	

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Hovedplan trolig som litt oppforet tregulv over støpt plate.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

## 6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Med elementpipe innvendig pusset og malt. Helbeslag over tak.	
Er det montert ildsted?	Nei
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?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-2</b>
Ovn er fjernet i 1. etg uten at røkrør er tilfredsstillende lukket. Ikke vedovn i 2. etg.	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Om det ikke skal monteres ildsted i 1. etg bør røkrør tettes forskriftsmessig.

## 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

Kjøkken med oppgraderte overflater i ca 2022 etter mindre fuktskade i himling. Innredning hovedsakelig fra byggeår, men overskap påbygd til under tak og montert nye fronter og benkeplate i samtidig. Med integrert oppvaskmaskin, stekeovn med nedfelt platetopp og integrert kjølfrysenskap samtidig. Innredning med god stand. Dekkfront på kjøleskap løsnet fra dør.

### Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Ny ventilator montert i 2023.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-0

Avtrekk fungerer ved enkel test.

## 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 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-1</b>
Toalettrom i 2. etg uten noe å bemerke. Begrenset tilluft for ventilasjon om ikke dør åpnes litt.	

## 6.17 Trapp

Beskrivelse	
Trappa som åpen malt 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
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-1</b>
Mangler håndløper nede del.	

## 6.18 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
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Avløpsrør nærmer seg halvparten av forventet funksjonstid.	

## 6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Ser ut til å være fra byggeår.	
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?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
Iht alder skal vannrør normalt fungere i lengre tid, men nærmer seg halvparten av forventet funksjonstid.	

## 6.20 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-1</b>
Det opplyses ha vært utført el-kontroll i 2023 uten bemerkninger.	
Utført i nåværende eiers tid er: Det er montert lader for el-bil med overspenningsvern i garasje. Ny kurs for varmepumpe. Endringer på kjøkken og montert spotter på stue.	

## 6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Med varmepumpe luft/luft montert i 2022.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent angående service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-0</b>
Varmepumpe fungerer som ønsket.	

## 6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2004	
Størrelse	
194 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?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	



## 6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Ikke annet enn skiftning av filter.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ja
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Et filter med en del støv og anbefales skiftet. Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Skiftning av filter anbefales innen rimelig tid.	

## 6.24 Våtrom: Vaskerom.

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Med fliser på gulvet med varme, våtromsbelegg som vegger og plater i himling.	
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?	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-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.  
Fungerer som vaskerom.

**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? Ikke kontrollerbart

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? Ja

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-2**

Kan ikke bekrefte bruk av membran i sluk. Sluk sjelden med vann som støpt gulv på terreng og mindre risiko.

**Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Med bereder, skyllerkar av metall, tilkobling for vaskemaskin og med stoppekran og vannmåler.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1****Ventilasjon**

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk som del av ventilasjonsanlegg.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

Avtrekk fungerte ved befarings, men ikke målt effekt.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

**Oppsummering av fukt**

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

**6.25 Våtrom: Bad.****Overflate**

Beskrivelse av overflate

Rommet på hovedplan fra byggeår med fliser på gulvet med varme og våtromsbelegg på vegger og platehimling.

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-0

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Med en sluk foran badekar og en inne i dusj som er avgrenset fra resten av rommet med bunnramme.

**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?

Ja

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?

Ja

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Kan ikke bekrefte bruk av membran i sluk.  
Delvis litt løsnet/manglende fuger i overgang gulv/sokkelflis i dusj.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Med servantskap, dusjhjørne, badekar.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Fronter servantskap med noe slitasje og litt på ende mot badekar.  
Med mindre sår i en gulvflis foran servantskap.

### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk som del av ventilasjonsanlegg.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk fungerte ved befarig, men ikke målt effekt.

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Ja

#### Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.  
Ved måling på overflate i nedre område i hjørne i dusj måles noe fukt.  
Ved hulltaking motsatt side ikke fukt på skadelig nivå og ingen tegn til skader i konstruksjonen.  
Membran har generelt passert forventet funksjonstid.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.26 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant