

# Søren R Thornæs veg 11 7800 NAMSOS

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1996

BRA: 85 m<sup>2</sup>

BRA-i: 76 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

3

TG-2

14

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 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/revirenten 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/26783>

### 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 rapport sammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Vinduer og dører: Takvinduer

##### Oppsummering

Det registreres råte i nedre del av innvendig karm på takvindu. Det gjøres oppmerksom på uheldig vinkling av påføring/vindusbrett som kan forårsake innvendig kondensering av glassruter på takvinduene. Pga. varmetap vil det oppstå istapper på glassets ytterside i kuldeperioder.

##### Anbefalte tiltak

Det må påregnes en utskifting av takvinduer.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Balkongen er tekket med papp.

Tekking på balkong/ terrasse ligger i samme høyde som balkongdør. Det er risiko for vanninntregning ved dør. Det anmerkes at papptekking ikke er klemt med lekt bak bordkledning/fasade.

##### Anbefalte tiltak

Det er viktig å påse at ansamlinger av snø og is inn mot yttervegg og balkondør unngås, for å begrense belastningen av fukt / vann direkte inn mot bygningsdelene.

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

#### Loft (konstruksjonsoppbygging)

##### Oppsummering

Ved overtakelse av nåværende eier ble det montert vakumventil på lufterør til kloakk, montert 3 ekstra ventiler. Manglende ventilering av kloakklufting før ny eier overtok har trolig vært årsak til forekomster av svertesopp i undertak.

Tiltenkt luftespalte ved raft er stedvis redusert mellom undertak og isolasjon. Det registreres ingen symptomer på skadelig fukt ved punktvis fuktmålinger i taktro/forenklet undertak i områder med tegn til svertesopp/misfarget overflate.

##### Anbefalte tiltak

Det bør etableres bedre gjennomlufting ved raft/takfot.

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Det registreres enkelte skjevheter i innvendige rom. Forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm i gang.

---

## Kjøkken

### Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

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

Avløpsanlegget er fra byggeår, har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Utover samsvarserklæring / sluttkontroll på ny strømmåler er det ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

### Anbefalte tiltak

Pga. manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Det er etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp, men det er symptomer på tidvise lekkasjer i trykkventil.

Det er ingen tegn til brunsvidd støpsel, men deksel/panel over ledninger på bereder mangler.

Det er tegn til korrosjon i utvendige koblinger på bereder. Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) og avvik er påregnelig.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Filter er tilsmusset og bør skiftes.

Det er tett terskel og ingen tilluftspalte ved dører.

---

### Anbefalte tiltak

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

## Våtrom: Bad/vaskerom

### Oppsummering av overflater

Det er fall på gulvet inn mot dusjkabinett. Fallforhold under dusjkabinett er ikke målt/kontrollert.

Takpanel /smartpanel buler lett har (svelling) i overflater foran dør. og vegg mot gang.

Det er enkelte forseglede merker i våtromsplater etter tidligere oppheng ol. Det er ikke påført silikon mellom endeded på våtromsplater og sokkellister.

Det er enkelte merker / misfarging i gulvbelegget foran innredningen.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

### Oppsummering av ventilasjon

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

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

### Oppsummering av fukt

Det er etablert en inspeksjonsluke mot våtsonen. Det registreres ingen symptomer på skader.

Det måles ingen skadelig fukt i takpanel med svelling / utbuling. Det orienteres om uheldig materialvalg i innvendig tak.

### Anbefalte tiltak fukt

Avvik i innvendig takpanel bør utbedres.

## Lovlighet

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat produsert i 2014.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
30.1.2025

Rapportdato  
3.2.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Toril H Martinsen Bruun  
Navn: Ole Roger Bruun

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Frode Kvaløseter  
Firma: Takst-Forum Trøndelag  
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Telefon: 92208459  
Epost: frode.kvaloeter@tft.no



#### Om bygningssakkyndig:

Byggmester/takstmann

#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

### Informasjon om boligen

Adresse: Søren R Thornæs veg 11, 7800 Namsos

Kommunenr: 5007      Gårdsnr: 65      Bruksnr: 1708      Festenr:

Seksjonsnr: 20      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1996 - Midlertidig brukstillatelse

Boligtype: Leilighet

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i et boligbygg med flere boenheter oppført på grunnmur i støpt betong. Veggkonstruksjoner er oppført i betong og bindingsverk kledd med liggende panel, stående panel og teglstein. Taket er tekket med metallplater. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2014	Montert balansert ventilasjonsanlegg.	Nei
2014	Oppussing av bad med nye overflater og innredning.	Nei
2016	Montert ny kjøkkeninnredning.	Nei
2021	Montert luft til luft varmepumpe.	Nei

## 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 byggteknisk 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: Hovedbygg

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	9	0	9	0	0
3. etasje	76	76	0	0	23
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>85</b>	<b>76</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>23</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	9	0	9		1 bod.
3. etasje	76	73	3	Gang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad/vaskerom.	1 bod.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>85</b>	<b>73</b>	<b>12</b>		



# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Det er etablert en balkong over underliggende boenhet.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Iflg. selgers egenerklæring ble balkonger renovert i ca. 2022.	Ja
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 tekking?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ja

### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Balkongen er tekking med papp.

Tekking på balkong/ terrasse ligger i samme høyde som balkongdør. Det er risiko for vanninntregning ved dør. Det anmerkes at papptekking ikke er klemt med lekt bak bordkledning/fasade.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er viktig å påse at ansamlinger av snø og is inn mot yttervegg og balkondør unngås, for å begrense belastningen av fukt / vann direkte inn mot bygningsdelene.

## 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Malt hovedytterdør og balkongdør med 2-lags 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
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.	

## 6.3 Vinduer og dører: Takvinduer

Beskrivelse	
Det er montert 2 takvinduer med 2-lags 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
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-3</b>
Det registreres råte i nedre del av innvendig karm på takvindu. Det gjøres oppmerksom på uheldig vinkling av påføring/vindusbrett som kan forårsake innvendig kondensering av glassruter på takvinduene. Pga. varmetap vil det oppstå istapper på glassets ytterside i kuldeperioder.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det må påregnes en utskifting av takvinduer.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

## 6.4 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Loftet er et kaldtloft. Det er etablert adkomst via en isolert luke med nedfellbar stige på soverom.	
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
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-2</b>
<p>Ved overtakelse av nåværende eier ble det montert vakumventil på lufterør til kloakk, montert 3 ekstra ventiler. Manglende ventilering av kloakklufting før ny eier overtok har trolig vært årsak til forekomster av svertesopp i undertak.</p> <p>Tiltent luftespalte ved raft er stedvis redusert mellom undertak og isolasjon. Det registreres ingen symptomer på skadelig fukt ved punktvis fuktmålinger i taktro/forenklet undertak i områder med tegn til svertesopp/misfarget overflate.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det bør etableres bedre gjennomlufting ved raft/takfot.	

## 6.5 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres enkelte skjevheter i innvendige rom. Forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm i gang.	

## 6.6 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**

Ingen symptomer på skader.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Det er montert kullfintervifte over stekesonen.

**Oppsummering av avtrekk****TG-2**

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

## 6.7 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

Midlertidig brukstillatelse datert 29.10.1996.

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?

Ja

Brannslukningsapparat produsert i 2014.

## 6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Synlige avløpsrør i plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ja

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?

Ja

**Oppsummering av avløpsrør****TG-2**

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

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

Avløpsanlegget er fra byggeår, har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

## 6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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

**Oppsummering av vannledninger****TG-2**

Vannrør er fra byggeåret, har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

## 6.10 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap med automatsikringer og automatisk strømmåler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av det elektriske anlegget er skiftet eller endret siden byggeåret.	
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
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-2</b>
Utover samsvarserklæring / sluttkontroll på ny strømmåler er det ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Pga. manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.	
TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring.	

## 6.11 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Det er montert luft til luft varmpumpe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe montert i 2021.	
Når var siste service på anlegget?	
2021.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
<b>Oppsummering av varmesentral</b>	<b>TG-1</b>
Ingen symptomer på skader.	

## 6.12 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1995	
Størrelse	
120 ltr.	
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>
<p>Det er etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp, men det er symptomer på tidvise lekkasjer i trykkventil.</p> <p>Det er ingen tegn til brunsvidd støpsel, men deksel/panel over ledninger på bereder mangler.</p> <p>Det er tegn til korrosjon i utvendige koblinger på bereder. Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) og avvik er påregnelig.	

## 6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Det er montert balansert ventilasjon for leiligheten.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Installert i 2014.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ja
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart

**Oppsummering av ventilasjon****TG-2**

Filter er tilsmusset og bør skiftes.

Det er tett terskel og ingen tilluftspalte ved dører.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

## 6.14 Våtrom: Bad/vaskerom

### Overflate

**Beskrivelse av overflate**

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Nye overflater og innredning i 2014.

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?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Ja

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

**Oppsummering av overflater****TG-2**

Det er fall på gulvet inn mot dusjkabinett. Fallforhold under dusjkabinett er ikke målt/kontrollert.

Takpanel /smartpanel buler lett har (svelling) i overflater foran dør. og vegg mot gang.

Det er enkelte forseglede merker i våtromsplater etter tidligere oppheng ol. Det er ikke påført silikon mellom endeved på våtromsplater og sokkellister.

Det er enkelte merker / misfarging i gulvbelegget foran innredningen.

### 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 rørføring 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
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
<p>Sluket er plassert under et dusjkabinett som ikke kunne flyttes under inspeksjonen. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.</p> <p>Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.</p>	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.	

## Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Annen godkjent løsning
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Det er montert vannstopp/waterguard i vegg mellom kjøkken og bad. Ingen symptomer på skader ble registrert.	

## Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er etablert mekanisk avtrekk.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
<p>Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.</p> <p>Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.</p>	

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-2

Det er etablert en inspeksjonsluke mot våtsonen. Det registreres ingen symptomer på skader.

Det måles ingen skadelig fukt i takpanel med svelling / utbuling. Det orienteres om uheldig materialvalg i innvendig tak.

#### Anbefalte tiltak fukt

Avvik i innvendig takpanel bør utbedres.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

### 6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant