

# Ramsvikskogen 16

## 7810 NAMSOS

### Tilstandsrapport

### Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1986

BRA: 166 m<sup>2</sup>

BRA-i: 157 m<sup>2</sup>

Rapportdato: 14.11.2025 (Gyldig til 14.11.2026)



### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

10

TG-2

18

TG-3

7

TG-IU

1

# 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. 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 integreert.

### 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 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 etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/revirenten 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/37640>

### 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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

#### Bygningsdeler med TG3

| Bygningsdel                                      | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad                                                                                                |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Drenering                                        | TG 3 skyldes manglende terrengfall fra mur øvre side og stedvis registrert fukt.                                                        |
| Rom under terreng                                | TG 3 hovedsakelig grunnet nevnte råteskade fra altaner/beslag og ikke bare på grunn av eldre drenering.                                 |
| Balkong, terrasse, platting: Gavl vest og front. | TG 3 grunnet manglende rekkverk og ellers dårlig stand og må forventes revet i forbindelse med reparasjon av yttervegg som er med råde. |
| Yttervegger                                      | TG 3 grunnet nevnte forhold med råde og usikkerhet angående skadeomfang av maur.                                                        |
| Utstyr på tak                                    | TG 3 grunnet manglende snøstoppere som det iht dagens forskrift skal være.                                                              |
| Elektrisk                                        | Tg 3 grunnet åpning i sikringsskap.                                                                                                     |
| Våtrom: Bad midterste plan.                      | Tg 3 for avgrenset sluk.                                                                                                                |

#### Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel                                             | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad                                                               |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vinduer og dører                                        | TG 2 grunnet alder. Skiftning vil på sikt være nødvendig.                                              |
| Loft (konstruksjonsoppbygging)                          | TG 2 grunnet bemerket lite lufting i skråhimlinger, forekomst av muselort og delvis fjernet isolasjon. |
| Renner og nedløp                                        | TG 2 for alder med mulig svikt/lekkasjer.                                                              |
| Taktekking                                              | TG 2 grunnet alder.                                                                                    |
| Kjøkken                                                 | TG 2 for manglende filter.                                                                             |
| Trapp                                                   | Tg 2 for manglende håndløper.                                                                          |
| Avløpsrør                                               | Tg 2 for generell alder.                                                                               |
| Vannledninger                                           | TG 2 grunnet alder. Skiftning vil på sikt være nødvendig.                                              |
| Varmesentral                                            | Tg 2 grunnet alder.                                                                                    |
| Varmtvannsbereder                                       | Tg 2 for alder.                                                                                        |
| Våtrom: Bad øverste plan. - Membran, tettesjikt og sluk | TG 2 grunnet alder på membran.                                                                         |

| Bygningsdel                                               | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad           |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Våtrom: Bad øverste plan. - Sanitærutstyr                 | Tg 2 for usikkerhet angående drenering av sistene. |
| Våtrom: Bad øverste plan. - Ventilasjon                   | Tg 2 for naturlig avtrekk.                         |
| Våtrom: Bad midterste plan. - Membran, tettesjikt og sluk | Tg 2 for alder membran.                            |
| Våtrom: Bad midterste plan. - Sanitærutstyr               | Tg 2 for ikke synlig lekkasjesikring.              |
| Våtrom: Vaskerom. - Overflater                            | TG 2 for slitasje/alder.                           |
| Våtrom: Vaskerom. - Membran, tettesjikt og sluk           | Tg 2 for alder og generell slitasje.               |
| Våtrom: Vaskerom. - Ventilasjon                           | Tg 2 for alder vifte og manglende tilluft.         |

## Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel                 | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|-----------------------------|------------------------------------------|
| Våtrom: Bad midterste plan. | TG IU grunnet ikke testet.               |

## Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Carport tilbygd garasje på naboeiendom, derfor er en meter av carport på naboens eiendom.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Pulverapparat for gammelt (over 10 år) og delvis manglende batterier i røykvarslere.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**7.11.2025**

Rapportdato  
**14.11.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: Selges som fullmakt.

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Ikke utfyllt grunnet salg ved fullmakt.

### 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: Ramsvikskogen 16, 7810 Namsos  
Kommunenr: 5007 Gårdsnr: 10 Bruksnr: 30 Festenr:  
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:  
Byggeår: 1986  
Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen beliggende i øvre område etablert boligområde i Ramsvika, ca. 7 km fra Namsos sentrum. Som skrånet eiet tomt på 1070 m2 ikke vesentlig opparbeidet tilgrenset terreng i bakkant. Adkomst fra vei/carport som tretrapp opp til bolig.

Med bebyggelse som enebolig med planløsning som fire halvplan grunnet skrånet terreng med grunnmur av lettklinkerblokker. Konstruksjoner over ellers av tre med utvendig liggende bordkledning. Tak med saltaks fasong med taktekking av sementstein. Oppvarming av vedovn og varmepumpe luft/luft.

Med carport med bod på ca. 28 m2 nede ved veien bygd i 2015. Ser hovedsakelig ut til å være med bra stand bortsett fra undertak som er med en del fuktskjolder/skader. Kan skyldes lengre tid med bare undertak før taktekking ble etablert da decra er en tett løsning. Annen årsak kan være mye kondensering grunnet lite lufting. Ved gitte værforhold kan det medføre kondensering og drypp ned i carport/bod da undertaket stedvis med med skader.

Grunnet registrering av stokkmaur ble det i tiden 2021-2022 utført en del tiltak for å kartlegge konsekvenser av maur, samt finne årsak og skadeomfang. Det har også vært tiltak for å fjerne maur.

På grunn av ovennevnt hendelse har det flere steder vært utført tiltak utvendig som stedvis åpning av vegger hvor noen er med påvist råte som ikke er ordnet. Innvendig er utføring på noen vegger under terreng og stedvis himlinger fjernet for å lokalisere maur. Dette har på noen områder avdekt råte som nå skal være lett synlig. Tidligere lekkasjer med råte som konsekvens nå med kjent og synlig årsak til vurderes hovedsakelig som årsak til angrep av stokkmaur. Nevnte demontering og skader vil bli nærmere beskrevet i rapport.

Det er ikke ryddet etter nevnte tiltak verken ut eller innvendig.

Ved gjennomgang av tilsendt dokumentasjon har jeg ikke funnet bekræftelse at det ikke finnes forekomst av levende maur. Jeg kunne heller ikke registrere aktiviteter av levende maur.

#### Tiltak etter byggeår:

| År   | Beskrivelse                                                                                                                                                       | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 2010 | Iflg tidligere prospekt er følgende ting utført: Skiftet altandør ved kjøkken og badevindu. Oppgradert begge bad. Skiftet kjøkkeninnredning. Montert vedovn. Nytt | 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 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: Enebolig.

#### Hovedareal

| Etasje                      | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 2. etasje. Som to halvplan. | 79         | 79                         | 0                           | 0                          | 90                              |
| 1. etasje                   | 87         | 78                         | 9                           | 0                          | 20                              |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>166</b> | <b>157</b>                 | <b>9</b>                    | <b>0</b>                   | <b>110</b>                      |

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

| Etasje                      | BRA        | P-ROM      | S-ROM     | Beskrivelse P-Rom                                                                     | Beskrivelse S-Rom                                                                                                                                       |
|-----------------------------|------------|------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2. etasje. Som to halvplan. | 79         | 79         | 0         | Stue, kjøkken, stue lavere nivå, bad, soverom.                                        |                                                                                                                                                         |
| 1. etasje                   | 87         | 62         | 25        | Vf, gang, soverom. Halvplan opp: Gang, 2 soverom hvorav et er utrevet, vaskerom, bad. | Øvre plan: To boder hvorav en er noe utrevet.<br>Utvendig bod er av enkel luftig konstruksjon under altan med noe fuktighet og dør som ikke kan lukkes. |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>166</b> | <b>141</b> | <b>25</b> |                                                                                       |                                                                                                                                                         |

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Type grunnmur?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Grunnmur/ringmur        |
| Med grunnmur for underetasje.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Nei                     |
| Ikke noe som tyder på tiltak siden byggeår.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |
| 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?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 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)?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Ja                      |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nei                     |
| <b>Oppsummering av drenering</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>TG-3</b>             |
| <p>Med synlig plast på mur øvre side under altan.</p> <p>Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Også noe fuktighet i utforet mur under terreng.</p> <p>Kan tyde på kapilæroppslag fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.</p> <p>Det er fall på terrenget inn mot grunnmur på øvre side under altan, men grunnmursplast trukket høgt over terreng.</p> |                         |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |
| <p>Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.</p> <p>Vanskelig å vurdere kostnad grunnet vanskelig adkomst og altan hele øvre side.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         |
| <b>Utbedringskostnader</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>50 000 - 150 000</b> |

### 6.2 Grunnmur og fundament

|                                                                     |                        |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Type Fundament/Grunnmur                                             | Grunnmur m/underetasje |
| Type byggegrunn                                                     | Byggegrunn av fjell    |
| På grunn av synlig omkringliggende terreng kan det være fjellgrunn. |                        |

|                                                                                                                                                                                   |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Type grunnmur i kjeller                                                                                                                                                           | Lettklinker (lecastein eller lign) |
| Grunnmur ser ut til å være av lettklinkerblokker som på synlige flater utvendig er slemmet. Innvendig skjult bak utforminger, men også noe synlig grunnet fjerning av utforinger. |                                    |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader?                                                                                                                                         | Nei                                |
| <b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>                                                                                                                                      | <b>TG-1</b>                        |
| På synlige flater ikke registrert tegn til svikt.                                                                                                                                 |                                    |

## 6.3 Rom under terreng

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Type rom under terreng                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Innredet                 |
| Grunnet mye skrånet terreng er boligen med fire halvplan, derfor deler under terreng i bakkant og delvis på gavler.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                          |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ja                       |
| Delvis fjerning av utforinger og delvis himlinger for å avdekke råteskader/årsak stokkmaur.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Ja                       |
| Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ja                       |
| Er oppholdsrom manglende ventilert?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Nei                      |
| <b>Oppsummering av rom under terreng</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>TG-3</b>              |
| Grunnet flere steder åpninger og delvis fjernet utforinger var det mulighet for fuktmåling hvor det også ble benyttet piggmåler på andre steder hvor det ikke var åpninger. Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader. Synlige fuktskader i utforinger skyldes lekkasjer fra utside som ved tilslutning altaner og delvis feil fall på beslag over utstikkende mur som det er flere steder. |                          |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                          |
| Reetablering av innredning etter at årsak til at den er fjernet er avklart og ordnet. Også her vanskelig med kostnadsvurdering da ikke alt nødvendigvis er åpnet for kontroll.                                                                                                                                                                                                                                             |                          |
| <b>Utbedringskostnader</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>150 000 - 300 000</b> |

## 6.4 Balkong, terrasse, platting

|                                                                                                                            |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Type                                                                                                                       | Terrasse |
| Med større altan på øvre side av trekonstruksjon med spaltet dekke. Område på ca 10 m2 som takoverbygd og med noen vegger. |          |

|                                                                                                                                                                                                         |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                  | Ja          |
| Ser ut til å være nyere enn boligen, men ukjent alder.                                                                                                                                                  |             |
| 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         |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                                                                                                      | <b>TG-1</b> |
| Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Ikke noe vesentlig å bemerke bortsett fra uheldig med innfesting i bordkledning med råte på sikt som konsekvens. |             |

## 6.5 Balkong, terrasse, platting: Gavl vest og front.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Terrasse    |
| Med altan i hele husets lengde front og på gavl vest av trekonstruksjon med spaltet dekke hvor det er etablert duk under dekke for å begrense fukt under da det også fungerer som tak over inngang og bod på gavl.                                                                                                                                                                                                                  |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Ukjent      |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Ja          |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ja          |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Ja          |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ja          |
| Er balkong / terrassen teknet?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Nei         |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>TG-3</b> |
| Konstruksjonen med skjevheter og manglende rekkverk på større deler hovedsakelig på gavl. Altanens feste til yttervegger synes å være årsak til råteskader i ytterveggen. Fungerer som tak over bod under. Beslag på mur under også med feil fall som kan ha ledet vann inn i veggen, noe som det er flere andre steder. Godt synlig innvendig hvor vegg er åpnet. Er i en høyde hvor det ikke har påvirket etasjeskiller innenfor. |             |

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Etablering av ny altan/fjerning.

**Utbedringskostnader****50 000 - 150 000**

## 6.6 Vinduer og dører

**Beskrivelse**

Vinduer med 3-lags glass.

Terrassedør med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Altandør øverste plan datert 2010. Ellers ser vinduer og dør ut til å være fra byggeår bortsett fra badevindu fra 2010.

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?

Ja

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

Ja

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

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Kan også finnes her, men vanskelig å se grunnet lenge siden vasking.

Delvis med slitte overflater på mest utsatte områder.

Ikke alle steder tilfredsstillende fall på beslag under.

Det er fjernet utvendig omramming på ytterdør.

Dør til utvendig bodrom kan ikke lukkes.

Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering.

Skiftet altandør ,ed god stand.

## 6.7 Yttervegger

**Type fasade**

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

#### Oppsummering av yttervegger

TG-3

Kledning delvis fjernet på gavl vest som hovedsakelig er skjult bak presenning. Flere steder fjernet nederste bord som forsøk på å lokalisere angrep av maur. Som musesperre er det montert plastbørster på aktuelt område hvor kledning er fjernet. På gavl vest er kledning fjernet grunnet råteskader som også har medført skader bindingsverk. Er på et område med halvplan, så har ikke medført skader i etasjeskiller innenfor på synlige områder fra innsiden. Ellers ukjent tilstand bak presenning.

Beslag under vindu som også er over mur på soverom ved bod og vaskerom fjernet hvor det synlig er råde i svill. Skader andre steder som følge av manglende lufting/fukt eller av stokkmaur kan ikke utelukkes.

Årsak til råde ser ut til å være manglende lufting bak kledning og feil fall på beslag over utstikkende mur og altanens tilslutning til vegger. Er vel også årsak til besøk av stokkmaur da den lettere etablerer seg i råttent porøst materiale.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbredringer av nevnte skader og eventuelt ikke nevnte vil være naturlig. Vanskelig å vurdere kostnad grunnet ukjent omfang.

#### Utbredningskostnader

150 000 - 300 000

## 6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Kaldtloft

Med kaldtloft over det meste, men også noe som lukket skråhimling.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Ja

Er det tegn til sopp/råde eller spor etter skadedyr?

Ja

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Undertak bærer preg av at det tidvis kan ha vært med noe fuktighet, men ikke skadet. Gavlvegg vest som ikke er med papp innenfor med noen fuktskjolder. Kan også ha kommet noe fukt ned i isolasjon som delvis er fjernet under samme område.

Utsatt område uten kontrollmuligheter er lukket skråhimling hvor det er skal være separat lufting mellom isolasjon og undertak som ikke ser ut til å være med god funksjon. Vil medføre lite lufting i gesimser og skråhimling, men etablert lufting i gavler. Lufting synes tilfredsstillende på loftet ellers. Kan ha vært mindre lufting tidligere.

Det kommet er 50 mm rør ned fra som ikke er tilkoblet noe. Om det ikke er tettet over på hatt er det potensiale for inntekk av fukt. Et bilde i tidligere dokumentasjon viser at det er lagt en plate på topp av luftehatt, noe som kan være tetting på dette røret. Så ikke ut som det har kommet noen vann under ved befarings.

Ellers bemerkes noe utradisjonell tetting i undertak ved med luftehatt.

Det registreres forekomster av muselort hvor et også var plassert en del musefeller med åte. Ikke mus i noen av fellene.

Isolasjon flere steder åpnet/fjernet uten synlig grunn til årsak. Så ikke ut som det har vært mus i områdene med åpen isolasjon.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Reetablering av isolasjon i områder hvor den er fjernet. Mulig at stedvis fjerning skyldes leting etter indikasjon på maur eller mus. Jeg så ingen tegn til slikt. Kalltloft anbefales tidvis kontroll.

## 6.9 Renner og nedløp

|                                                           |             |
|-----------------------------------------------------------|-------------|
| Type                                                      | Plast       |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?         | Nei         |
| Takrenner ser ut til å være fra byggeår.                  |             |
| Er det synlige skader på renner/nedløp?                   | Nei         |
| <b>Oppsummering av renner og nedløp</b>                   | <b>TG-2</b> |
| Takrenner med slik alder at lekkasjer ikke kan utelukkes. |             |

## 6.10 Takkonstruksjon

|                                                                                       |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Takkonstruksjon                                                                       | Saltak     |
| 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        |

**Oppsummering av takkonstruksjon****TG-1**

Fra utside ikke noe å bemerke.

## 6.11 Taktekking

Type tekking

Betongstein

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Taktekking og undertak ser ut til å være fra byggeår.

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

Ja

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

Ikke kontrollert

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

Ja

**Oppsummering av taktekking****TG-2**

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Takstein og undertak og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Vindskier delvis med noe råte.

## 6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Ja

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

Ja

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-3**

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Grunnet pipas høyde over tak burde det vært feieplattform. Ingen bemerkninger ved siste kontroll i 2013.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

## 6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                                              |                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type                                                                                         | Trebjelkelag, Betongdekke |
| Grunnet mye skrånet terreng er gulv to nederste plan av betongdekke, ellers trekonstruksjon. |                           |
| 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 skjevheter registrert.                                                      |                           |

## 6.14 Ildsted/Skorstein

|                                                                                                    |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Type pipe                                                                                          | Element             |
| Elementpipe innvendig pusset og malt. Helbeslag over tak hvor det ble montert ny topp over i 2011. |                     |
| Er det montert ildsted?                                                                            | Ja                  |
| Type ildsted                                                                                       | Vedovn              |
| Vedovn i underetasje montert i 2010 satt på fliser.                                                |                     |
| 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:                                                               | Ikke kontrollerbart |
| <b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>                                                           | <b>TG-1</b>         |
| Ikke annet å bemerke enn mindre sprekk i innmat i ovn.                                             |                     |

## 6.15 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**

Ny større innredning av laminerte skrog med glatte lyses fronter og laminert benkeplate kan være gira 2010.  
Med integretbstekeovn i benkhøye med nedfelt platetopp i øy. Også med oppvaskmaskin og integrert kjøleskap.  
Ikke noe å bemerke.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

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

ASvtrekksvifgte fungerte ved enkel test, men mangler filter under.

**Anbefalte tiltak avtrekk**

Montere filter.

**6.16 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?

Ja

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Carport tilbygd garasje på naboeiendom, derfor er en meter av carport på naboens eiendom.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Ja

Pulverapparat for gammelt (over 10 år) og delvis manglende batterier i røykvarslere.

**6.17 Trapp**

Beskrivelse

Trappa som åpen malt tretrapp med eiketrinn og rekkverk av metall med eik håndlist.

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?                                              | Ja          |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?                           | Nei         |
| <b>Oppsummering av trapp</b>                                                | <b>TG-2</b> |
| Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>               |             |
| Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.                 |             |

## 6.18 Avløpsrør

|                                                                                                         |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type avløpsrør                                                                                          | Plast       |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                  | Ukjent      |
| Ikke noe som tyder på utskiftninger.                                                                    |             |
| 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?                            | Ja          |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                        | <b>TG-2</b> |
| Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. |             |

## 6.19 Vannledninger

|                                                                                                |        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Type anlegg                                                                                    | Kobber |
| Synlige vannrør av kobber hvor det meste synes å være fra byggeår.                             |        |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                              | Ukjent |
| Kan være mindre utskiftninger i forbindelse med oppgradering av badene og nytt kjøkken i 2010. |        |
| 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 |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                                       |                  |
| Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. |                  |

**TG-2**

## 6.20 Elektrisk

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                                                                                                                                                                                                                               | Nei              |
| Type sikringer                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Automatsikringer |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                  | Ja               |
| <p>Med samsvarserklæring på arbeider som varmekabel i gang og montering av spotter i 2010.<br/> Montering av varmepumpe i 2010.<br/> Begge baderom i 2010.<br/> Montert automatsikringer i 2010.</p> <p>Ukjent om det har vært utført tiltak med anlegget som det skulle vært samsvarserklæring på.</p> |                  |
| 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?                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ja               |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                                                                                                                                                                                                                     | Ja               |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                                                                                                                                                                                                            | Ikke besvart     |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?                                                                                                                                                                                                                           | Ikke besvart     |

**Oppsummering av elektrisk****TG-3**

Ukjent angående kontroll i seinere tid.  
Grunnet delvis riving av innredning er det flere steder vært berøring av el-anlegget.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

En kontroll av anlegget anbefales. Ikke mulig på stipulere kostnad før kjent omfang av eventuelle tiltak.

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

## 6.21 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Med varmepumpe luft/luft datert 2010

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent angående service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Ukjent

**Oppsummering av varmesentral****TG-2**

Varmepumpe ikke testet og var avslått ved befarng.

Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

## 6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

00

|                                                                          |             |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Størrelse                                                                |             |
| 200                                                                      |             |
| 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> |
| Så ikke noe angående alder på bereder som ser ut til å være fra byggeår. |             |

## 6.23 Ventilasjon

|                                                                         |                      |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Type ventilerings                                                       | Naturlig ventilasjon |
| Lufting som spalter i vinduer,                                          |                      |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                      | <b>TG-1</b>          |
| Dagens løsning har tilfredsstillt ønsket funksjon. Mekanisk fra våtrom. |                      |

## 6.24 Våtrom: Bad øverste plan.

### Overflate

|                                                                              |     |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse av overflate                                                     |     |
| Rommet med fliser på gulvet, flis som vegger og platehimling med downlights. |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                       | Ja  |
| Rommet iflg tidligere prospekt fra 2010.                                     |     |
| 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)?                | Ja  |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?                   | 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?              | Nei         |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                                           | Nei         |
| <b>Oppsummering av overflater</b>                                                           | <b>TG-1</b> |
| Med to sluker, en i dusj og en under badekar.                                               |             |
| Vindu er plassert i våtsone, men høgt på vegg.                                              |             |
| Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Avtrekksvifte demontert.           |             |

### 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?              | Ja          |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                                 | <b>TG-2</b> |
| Ser membran i sluk.                                                                                |             |
| Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.                        |             |

### Sanitærutstyr

|                                                                                                                                                                               |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                   |             |
| Med buet innfellbare dusjvegger, innredning med to servanter, toalett og hjørnebadekar.                                                                                       |             |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                                                                                        | Nei         |
| Er det innebygd sisterner til klosett?                                                                                                                                        | Ja          |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?                                                                                                            | Ja          |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                                                                                                                                          | <b>TG-2</b> |
| Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. |             |

### Ventilasjon

|                                                                                                                                                                                                      |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type ventilering                                                                                                                                                                                     | Naturlig    |
| Mekanisk avtrekksvifte fjernet, er nå som naturlig avtrekk.                                                                                                                                          |             |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                                                                                                                                                   | <b>TG-2</b> |
| Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. |             |
| <b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>                                                                                                                                                                  |             |
| Montere avtrekksvifte og etablere tilluftsmulighet til rommet.                                                                                                                                       |             |

### Fuktmåling

|                                                                                                                                                              |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                                                                                              | Ja          |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?                                                                                                    | Nei         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                                                                                                                  | <b>TG-0</b> |
| Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkken bak område dusj. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. |             |

### Dokumentasjon

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

## 6.25 Våtrom: Bad midterste plan.

### Overflate

|                                                                                             |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse av overflate                                                                    |     |
| Mindre rom med fliser på gulv og vegger og platehimling med downlights.                     |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                      | Ja  |
| Rommet iflg tidligere prospekt fra 2010.                                                    |     |
| 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?                                            | 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?                                                                                                                                                                               | Nei                 |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                                                                                                                                                                                                            | Nei                 |
| <b>Oppsummering av overflater</b>                                                                                                                                                                                                                            | <b>TG-3</b>         |
| <p>Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Kan være tilfredsstillende grunnet usikker utførelse ved dørterskel.</p> <p>Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.</p> |                     |
| <b>Anbefalte tiltak overflater</b>                                                                                                                                                                                                                           |                     |
| Etablere åpning under dusjvegger så vann fra andre tappesteder renner til sluk om nødvendig.                                                                                                                                                                 |                     |
| <b>Utbedringskostnader overflater</b>                                                                                                                                                                                                                        | <b>Under 10 000</b> |

### 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?                                   | Ja          |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                      | <b>TG-2</b> |
| <p>Ser membran i sluk.</p> <p>Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.</p> |             |

### Sanitærutstyr

|                                                                                                                                                                                                                                            |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                |             |
| Med innfellbare dusjdører, servantskap, og toalett.                                                                                                                                                                                        |             |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                                                                                                                                                     | Ja          |
| Er det innebygd sisterner til klosett?                                                                                                                                                                                                     | Ja          |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?                                                                                                                                                                         | Ja          |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                                                                                                                                                                                                       | <b>TG-2</b> |
| <p>Side på servantskap med litt løsnet overflate.</p> <p>Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.</p> |             |

## Ventilasjon

|                                                                         |                  |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventilering                                                        | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                                       | Nei              |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                      | <b>TG-IU</b>     |
| Avtrekksvifte ikke funksjonstestet da den var demontert. Lå på servant. |                  |
| <b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>                                     |                  |
| Montere vifte og etablere tilluftsmulighet til rommet.                  |                  |

## Fuktmåling

|                                                                                                                                               |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                                                                               | Ja          |
| Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?                                                                                     | Nei         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                                                                                                   | <b>TG-O</b> |
| Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vaskerom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. |             |

## Dokumentasjon

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

## 6.26 Våtrom: Vaskerom.

### Overflate

|                                                                                                                                        |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Beskrivelse av overflate                                                                                                               |        |
| Vaskerommet med belegg på gulvet med litt oppdrette langs vegger, ellers malte plater og plater i himling. Yttervegg som malt murvegg. |        |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                 | Ukjent |
| Ser til å være som fra byggeår.                                                                                                        |        |
| 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?                                                                     | Ja     |

|                                                                                                                                                                                                                      |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?                                                                                                                                       | Ja          |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                                                                                                                                                                    | Nei         |
| <b>Oppsummering av overflater</b>                                                                                                                                                                                    | <b>TG-2</b> |
| <p>Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.</p> <p>Gulvbelegg med noen skjolder og rommet ellers med noe slitasje/sår.</p> <p>Finnes noen døde maur på gulvet med ukjent omfang og konsekvenser.</p> |             |

## 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?                                                                                                        | Ja          |
| <b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                                                                           | <b>TG-2</b> |
| <p>Med gulvbelegg under klemming. Ellers virker ikke overflater å være beregnet for fuktbelastninger.</p> <p>Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.</p> |             |

## Sanitærutstyr

|                                                                                           |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                               |             |
| Med skyllkum av metall med gammelt blandebatteri med tilkobling for vaskemaskin. Bereder. |             |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                    | Nei         |
| Er det innebygd sistene til klosett?                                                      | Nei         |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                                                      | <b>TG-1</b> |

## Ventilasjon

|                                                                                                                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type ventilering                                                                                                                                                   | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                                                                                                                                  | Ja               |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                                                                                                                 | <b>TG-2</b>      |
| <p>Vifte fungerte, men er løsnet fra vegg. Trolig av eldre dato. Ikke med tilluft.</p> <p>Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga. dette redusert.</p> |                  |

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

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

#### 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

Hulltaking ikke vurdert som nødvendig for å vurdere rommets tilstand da en vegg med installasjoner/utsatt for vann er av malt mur. Ellers ikke fuktutsatt som vaskerom, men gulvbelegg med oppbrett langs vegger.  
Ikke noe som tyder på fuktskader.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.27 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Krypkjeller
- Støttemur
- Toalettrom
- Vannbåren varme