

# Strandvegen 32A 7802 NAMSOS

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1997

BRA: 82 m<sup>2</sup>

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



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

5

TG-2

9

TG-3

2

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

### Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25264>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapport sammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG3

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk, noe den er på grensen til å være.  
Det er ikke etablert rekkverk.

##### Anbefalte tiltak

Rekkverk bør monteres med tanke på sikkerhet og krav.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Våtrom: Bad.

##### Oppsummering

Rommet trolig som fra bygger med fliser på gulvet med varme. Flis på vegger i dusjområde, ellers med våtromsbelegg og våtromstapet og plater i himling.

Med åpen dusj, servantskap og toalett. Mekanisk avtrekk.

Gulvet ikke med tilfredsstillende fall til sluk hvor det heller ikke ser ut til å være benyttet membran. Gulvflis flere steder med bom under (løsnet fra gulvet) og delvis med noen skader.

Veggoverflater passert forventet funksjonstid angående vannsikkerhet og innredning også med slitasje og skader.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom motsatt side område dusj.

Det ble ikke registrert fukt ved hulltaking, men med noe fuktighet nedre del vegg under blandebatteri mot nabo. Ukjent om det bare skyldes fukt i limet bak flis eller lengre inn i konstruksjonen.

Rommet anbefales videre benyttet med kabinett i påvente av oppgradering.

##### Anbefalte tiltak

Oppgradering vil være naturlig med kostand avhengig av valgt løsning.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

### Bygningsdeler med TG2

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Vinduer stedvis med noen innvendige fuktskjolder av kondensering,

Ytterdør med mindre skade ved lås og ellers lås med noe slitasje på ytterdør og altandør.

Er også kommet i en alder hvor det ikke kan utelukkes punktering av glass.

Kan ennå holde en del år ved normalt vedlikehold.

#### Kjøkken

##### Oppsummering av overflater og innredning

Innredning trolig fra byggeår av laminerte skrog med lakkerte profilerte fronter og laminert benkeplate.

Overflater med litt naturlig slitasje. Benkeplater med dårligst stand og bunn i oppvaskbenk med noen fuktskader. Minner om at avløp på oppvaskmaskin ikke er tilkoblet avløp i benk. Innredning kan videre benyttes.

### Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerte ved test, men ikke målt effekt. Trolig fra byggeår med begrenset restfunksjonstid, derfor TG 2

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Alt fungerte ved befarings.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Med stopppekran ved bereder på vaskerom. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Bryter for lys og gulvvarme på stue løsnet.

### Anbefalte tiltak

En kontroll av anlegget anbefales og festing av bemerket løsnet bryter.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

---

## Våtrom: Vaskerom.

### Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ca. 10 mm her og kan fungere på vaskerom.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom vegg til kaldbod uten noe å bemerke.

Overflater generelt med noe slitasje som løsnet tapet i et hjørne og sår etter tidligere innfesting.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg for avløp vaskemaskin.

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

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
20.11.2024

Rapportdato  
27.11.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Fester: Namsos kommune.

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Egenerklæring ikke detaljert utfylt da selger ikke har bebodd eiendommen.

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Sverre Kvaløsæter.

Telefon: 40004460

Firma: Takst-Forum Trøndelag as

Epost: sverre@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal.



#### Egne premisser:

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Strandvegen 32A, 7802 Namsos

Kommunenr: 5007

Gårdsnr: 65

Bruksnr: 1724

Festenr:

Seksjonsnr: 1

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1997

Boligtype: Rekkehus

#### Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen beliggende i ytterkant Namsos sentrum på litt hellende festet tomt.

Vurdert leilighet på hovedplan i ende av rekke i bolig på to etasjer over støpt plate på mark med tre enheter i hver etasje. Er av trekonstruksjon med utvendig liggende og noe stående bordkledning. Tak med saltaks fasong med taktekking av betongstein.

Med asfaltert adkomst og gårdsplass med belegningsstein foran garasje. Område bak som felles med noe grøntareal og paviljong.

Område utenfor leiligheta i front som plen skjermet med levegg mot vei.

Det medfølger en halvpart dobbelgarasje bygd i ca. 2008 med støpt gulv som utgjør ca. 21 m2 av trekonstruksjon med utvendig liggende bordkledning.

Tak med saltaks fasong med taktekking av decra. Med leddport av tre uten motor. Det mangler utvendig håndtak på port. Garasje med innlagt strøm.

## 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.

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet.	82	76	6	0	8
Garasje.	21	0	21	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>103</b>	<b>76</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>8</b>

## Bygning: Leilighet.

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	82	76	6	0	8
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>82</b>	<b>76</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>8</b>

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

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	82	76	6	Vf, gang, stue, kjøkken, to soverom, bad, vaskerom.	Utvendig kaldbod.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>82</b>	<b>76</b>	<b>6</b>		

## Bygning: Garasje.

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	21	0	21	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	21	0	21		Et garasjerom.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>21</b>		



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
Med mindre altan utenfor kjøkken av trekonstruksjon med spaltet dekke ca. 50 cm opp fra terreng. Altan over fungerer som tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-3</b>
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk, noe den er på grensen til å være. Det er ikke etablert rekkverk.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Rekkverk bør monteres med tanke på sikkerhet og krav.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør og terrassedør med glass og malt utvendig overflate.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Alt ser ut til å være fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

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

Nei

#### Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer stedvis med noen innvendige fuktskjolder av kondensering.  
Ytterdør med mindre skade ved lås og ellers lås med noe slitasje på ytterdør og altandør.  
Er også kommet i en alder hvor det ikke kan utelukkes punktering av glass.  
Kan ennå holde en del år ved normalt vedlikehold.

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke

Gulvet som støpt plate på terreng.

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

Nei

#### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Ingen vesentlige skjevheter registrert.

## 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe

Element

Murpipe trolig av elementer innvendig pusset og malt og to side skjult bak plater.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Med vedovn på stue satt på steinplate.

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

#### Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-1

Ikke annet å bemerke enn løsnet pakning nedre side av dør på ovn som kan medføre utettheter.  
Har ikke vært tilsyn siden 2004.

## 6.5 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-2

Innredning trolig fra byggeår av laminerte skrog med lakkerte profilerte fronter og laminert benkeplate.

Overflater med litt naturlig slitasje. Benkeplater med dårligst stand og bunn i oppvaskbenk med noen fuktskader. Minner om at avløp på oppvaskmaskin ikke er tilkoblet avløp i benk. Innredning kan videre benyttes.

#### Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk fungerte ved test, men ikke målt effekt. Trolig fra byggeår med begrenset restfunksjonstid, derfor TG 2

## 6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Pulverapparat ser ut til å være kontrollert i 2020.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

## 6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Lite synlig av avløpsrør som er av plast antatt fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.</p> <p>Alt fungerte ved befarings.</p>	

## 6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlige vannrør sav kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Ikke noe som tyder på tiltak siden byggeår.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Med stoppekran ved bereder på vaskerom.</p> <p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.</p>	

## 6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Siste gang kontroll i 2000	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er skiftet termostat for gulvvarme på stue og badrom i 2011 iflg. samsvarserklæring.	
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?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-2</b>
Bryter for lys og gulvvarme på stue løsnet.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En kontroll av anlegget anbefales og festing av bemerket løsnet bryter.	

## 6.10 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1997	
Størrelse	
194 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	

## 6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalter i vindu. Mekanisk fra våtrom.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Dagens løsning iht byggeårets krav.	

## 6.12 Våtrom: Vaskerom.

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Rommet trolig som fra byggeår med fliser på gulvet, vegger av malte plater og noe med våtromstapet og plater i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	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

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

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Ca. 10 mm her og kan fungere på vaskerom.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom vegg til kaldbod uten noe å bemerke.

Overflater generelt med noe slitasje som løsnet tapet i et hjørne og sår etter tidligere innfesting.

**Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Ikke kontrollerbart

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

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

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg for avløp vaskemaskin.

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

**Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Med tilkobling for vaskemaskin, bereder og stoppekran.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Nei

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

Ikke noe vesentlig å bemerke utover alder.

**Ventilasjon**

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

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

Med avtrekksvifte i kaldbod ved siden med tilluft under skyvedør.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-0

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

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.13 Våtrom: Bad.

**Det er behov for totalreovering av våtrommet!**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Ja

#### Oppsummering av våtrom

TG-3

Rommet trolig som fra bygger med fliser på gulvet med varme. Flis på vegger i dusjområde, ellers med våtromsbelegg og våtromstapet og plater i himling.  
Med åpen dusj, servantskap og toalett. Mekanisk avtrekk.  
Gulvet ikke med tilfredsstillende fall til sluk hvor det heller ikke ser ut til å være benyttet membran.  
Gulvflis flere steder med bom under (løsnet fra gulvet) og delvis med noen skader.

Veggoverflater passert forventet funksjonstid angående vannsikkerhet og innredning også med slitasje og skader.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom motsatt side område dusj.  
Det ble ikke registrert fukt ved hulltaking, men med noe fuktighet nedre del vegg under blandedbatteri mot nabo. Ukjent om det bare skyldes fukt i limet bak flis eller lengre inn i konstruksjonen.

Rommet anbefales videre benyttet med kabinett i påvente av oppgradering.

#### Anbefalte tiltak

Oppgradering vil være naturlig med kostand avhengig av valgt løsning.

**Utbedringskostnader**

**150 000 - 300 000**

## 6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant



## 6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant