

Innherredsveien 85A 7068 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1914

BRA: 46 m²

BRA-i: 46 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

Kunden/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/27476>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det ble registrert malingsavfluss/ værslitasje på vinduskarmer og utvendig omramming. TG-2 er satt pga. værslitte overflater.

Anbefalte tiltak

Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftninger er påregnelig.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. TG-2 er satt pga. lokalt avvik mellom 10 og 20mm iht. standardens krav til måleavvik.

Anbefalte tiltak

Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden, og skyldes normalt noe bevegelse/ nedbøyning over tid og/ eller unøyaktig utførelse.

Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dør er mindre enn 25mm. Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 30mm fra topp flis ved dør til topp slukrist, men løsningen på tettesjikt/ evt. oppkant ved dør er ukjent/ ikke dokumentert. Det er etter befaringsdagen etablert hull i bunnskinne til dusj for å gjøre sluket tilgjengelig for resten av badet, dokumentert med bilder. Det ble registrert stedvis misfarget fugemasse (svertesopp) i dusjsone.

TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet og misfarget fugemasse.

Anbefalte tiltak overflater

Tiltak/ utskifting av misfarget fugemasse anbefales. Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre vannsikkerheten på rommet/ bedre tetting ved dør for å ivareta kravet til høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør til topp slukrist.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Overgangen klemring/ membran/ mansjett er ikke synlig for kontroll pga. tildekking av flislim. Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.

TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere et dusjkabinett, for å begrense overflater belastningen med fritt vann som et forebyggende tiltak, noe som også vil gjøre sluket tilgjengelig for resten av badet.

Bygningsdeler med TG-IU

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Det er etablert en teglsteinspipe fra opprinnelig byggeår som ledes gjennom leiligheten. Det er ikke tilknyttet vedovn. Det er ikke kjent om det er gjort tiltak ved pipeløp etter oppføringsår. Det opplyses i tidligere salgsoppgave at det er fyringsforbud på skorsteinen.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser/ dialog med sameiet/ borettslagets styre og lokalt brann/feiervesen anbefales før en eventuell etablering av ildsted.

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

Hulltaking ble ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig/ grenser mot nabo/ fellesareal.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.2.2025

Rapportdato
24.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Marta Hindseth Bjerkaas

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Egenerklæring datert 22.01.2025

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Kjartan Korshavn

Telefon: 416 05 438

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: kk@tft.no

Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal



Egne premisser:

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er basert på gjennomsnittlig levealder for den enkelte bygningsdel. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Tilstandsgrad 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekkning, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, evt. felles kjeller/ loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Innherredsveien 85A, 7068 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 9

Bruksnr: 135

Festenr:

Seksjonsnr: 3

Andelsnr:

Leilighetsnr: H0201

Byggeår: 1914 - Kilde: Byggeanmeldelse

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet etablert i 2. etasje i en eldre bygård oppført i to etasjer + loft, over kjeller. Over grunnmuren er det oppført en veggkonstruksjon i tre som er utvendig kledd med liggende panel. Taket er et valmtak og er tekket med skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og kobla vindu.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	46	46	0	0	0
Ekstern bod	4	0	4	0	0
Totalt m²	50	46	4	0	0

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	46	46	0	0	0
Totalt m²	46	46	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	46	46	0	Entré/ gang, soverom, bad og stue/ kjøkken.	
Totalt m²	46	46	0		

Bygning: Ekstern bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	4	0	4	0	0
Totalt m²	4	0	4	0	0

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på 4 m² er inkludert i BRA-e og har adkomst via fellesareal, påvist av selger.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass kombinert med kobla glass på stue.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer på soverom og gang fra 2006 i følge datostempling i glass. Kobla vinduer på stue antas å være fra samme tid i følge dokumenter i byggesak.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det ble registrert malingsavlass/ værslitasje på vinduskarmar og utvendig omramming. TG-2 er satt pga. værslitte overflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ekstra vedlikehold/ enkelte utskiftninger er påregnelig.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. TG-2 er satt pga. lokalt avvik mellom 10 og 20mm iht. standardens krav til måleavvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Dette er ikke uvanlig for boliger fra denne tidsperioden, og skyldes normalt noe bevegelse/ nedbøyning over tid og/ eller unøyaktig utførelse. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-IU

Det er etablert en teglsteinspipe fra opprinnelig byggeår som ledes gjennom leiligheten. Det er ikke tilknyttet vedovn. Det er ikke kjent om det er gjort tiltak ved pipeløp etter oppføringsår. Det opplyses i tidligere salgsoppgave at det er fyringsforbud på skorsteinen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser/ dialog med sameiet/ borettslagets styre og lokalt brann/feiervesen anbefales før en eventuell etablering av ildsted.

6.4 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

Kjøkkeninnredning trolig fra 2006 ifbm. innvendig oppussing og rehabilitering, uten at dette er ytterligere dokumentert.
Innredningen fremstår i normal tilstand, med normale bruksslitasjer iht. antatt alder.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens bruk er vurdert mot plantegninger datert 10.02.2006 i byggesaksmappe.

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger ferdigattest for oppussing og rehabilitering, datert 07.12.2006.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør antas å være fra ca. 2006 ifbm. rehabilitering av leiligheten, uten at dette og omfang er ytterligere dokumentert.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Ingen synlige avvik ble registrert på synlige deler av innvendige avløpsrør.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannledninger antas å være fra ca. 2006 ifbm. rehabilitering av leiligheten, uten at dette og omfang er ytterligere dokumentert.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
<p>Stoppekran er plassert inne i fordelerskapet og fungerte ved enkel funksjonstest, men det bemerkes at denne er hard ved åpning/ lukking. Det anbefales jevnlig funksjonstest noe som bidrar til at stoppekrana ikke "gror" fast.</p>	

6.8 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
Ukjent historikk og omfang.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.

Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2006

Størrelse

115 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Ja

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

Det ble fremlagt bilde etter utbedring av sikkerhetsventil grunnet lekkasje på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at bereder snart har passert 20 år og en utskifting som følge av oppnådd alder/ over 20 år er påregnelig i tiden som kommer.

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	
<p>Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For videre omtale angående avtrekk på våtrom og kjøkken, se respektive punkter.</p>	
TG-1	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Det opplyses i tidligere salgsoppgave at badet ble oppgradert i 2006. Det opplyses i forrige selgers egenerklæring at det ble lagt gulvflis og ny membran på eksisterende gulvflis og tettesjikt, men det er ukjent når og hvordan dette ble utført.</p>	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
<p>Høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dør er mindre enn 25mm. Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 30mm fra topp flis ved dør til topp slukrist, men løsningen på tettesjikt/ evt. oppkant ved dør er ukjent/ ikke dokumentert. Det er etter befaringsdagen etablert hull i bunnskinne til dusj for å gjøre sluket tilgjengelig for resten av badet, dokumentert med bilder. Det ble registrert stedvis misfarget fugemasse (svertesopp) i dusjsone. TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet og misfarget fugemasse.</p>	
TG-2	

Anbefalte tiltak overflater

Tiltak/ utskifting av misfarget fugemasse anbefales. Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre vannsikkerheten på rommet/ bedre tetting ved dør for å ivareta kravet til høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved dør til topp slukrist.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Overgangen klemring/ membran/ mansjett er ikke synlig for kontroll pga. tildekking av flislim. Over halvparten av forventet brukstid på tettesjikt har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer.
TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere et dusjkabinett, for å begrense overflater belastningen med fritt vann som et forebyggende tiltak, noe som også vil gjøre sluket tilgjengelig for resten av badet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i servantskap, rørfordelerskap, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen.

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-IU**

Hulltaking ble ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig/ grenser mot nabo/fellesareal.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.13 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant