

Thomas von Westens gate 10 7067 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1936

BRA: 58 m²

BRA-i: 48 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 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 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 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 etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten 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/35541>

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 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: Vinduer

Oppsummering

Vindusglass til et vindu på stue er punktert (tettingen mellom glasslagene er utette, slik at gassen mellom vindusglassene siver ut og luftlommer inn) Vindusglasset isolerer pga dette dårlig og det vil oppstå dugg inne mellom glassene.

TG2 er satt på vindu med punktert glass.

Anbefalte tiltak

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres knirk i laminat ved kjøkken, gang og stue.

Det registreres skjevheter på ca 10- 15mm ved gang, kjøkken og stue.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

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

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Hovedinntak og avløp til toalett var ikke tilgjengelig for inspeksjon og er av ukjent alder. Med bakgrunn i dette vil restlevetiden være usikker på opplegg av ukjent alder og ytterligere undersøkelser anbefales.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

TG2 er satt på opplegg av ukjent alder og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av avløp på kjøkken og toalett anbefales.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør av eldre dato har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk fra rør i rør og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling. Som et forebyggende tiltak anbefales det etablert et Wathergard-system på kjøkken som stenger vannet ved en eventuell lekkasje.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

TG2 er satt med bakgrunn i ovennevnte.

Anbefalte tiltak

Jevnlig tilsyn av opplegg av eldre dato anbefales og etablering et Wathergard-system på kjøkken som stenger vannet ved en eventuell lekkasje anbefales.

Ventilasjon

Oppsummering

Soverom og kjøkken mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg til soverom og kjøkken anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Ved en nivellering måles det fall til sluk.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

TG2 er satt på bom i gulvflis og behov for tilsyn.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig tilsyn og fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales som et forebyggende tiltak.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres svelling i skuffe til baderomsinnredning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Tiltak rundt baderomsinnredning må påregnes.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder er innbygget på kjøkken og tilgjengelig for inspeksjon. Med bakgrunn i dette ble ikke bereder på kjøkken kontrollert eller vurdert i rapporten.

Tidligere prospekt opplyser at bereder ble skiftet i 2014.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge tilstand til varmtvannsbereder må det foretas ytterligere undersøkelser.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.9.2025

Rapportdato
25.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: Marie Therese Skifjeld og Lars Skifjeld.

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Espen Sivertsen Telefon: 99244251
Firma: Takst-Forum Trøndelag AS Epost: espen@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: Thomas von Westens gate 10, 7067 Trondheim

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	411	Bruksnr:	110	Festenr:
Seksjonsnr:	26	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1936 - Webmatrikkel					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte:

Leiligheten ligger i 1.etasje i en boligblokk med grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og er utvendig pusset. Taket er et saltak. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2014/2015	Tidligere tilstandsrapport opplyser at innredning, dusjkabinett ble skiftet og at vegger ble malt i 2014/ 2015. Selger opplyser at avtrekksvifte ble etablert i 2023.	Nei
2014/2015	Tidligere tilstandsrapport opplyser at toalettrom ble oppgradert i 2014/ 2015.	Nei
2014/2015	Tidligere tilstandsrapport opplyser at kjøkkeninnredning ble oppgradert i 2014/ 2015.	Nei
2014	Tidligere tilstandsrapport opplyser at varmtvannsbereder ble skiftet i 2014.	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 arealstandarden (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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	48	48	0	0	0
Loftsbod	4	0	4	0	0
Kjellerboder	6	0	6	0	0
Totalt m²	58	48	10	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	48	48	0	Entrè/ gang, toalettrom, bad, kjøkken, soverom og stue.	
Totalt m²	48	48	0		

Kommentar til arealberegning

Bod på loft er ca 4m². Kjellerboder er 2m² og 4m².

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører: Vinduer

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer er datostemplet 2008.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
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
Vindusglass til et vindu på stue er punktert (tettingen mellom glasslagene er utette, slik at gassen mellom vindusglassene siver ut og luftlommer inn) Vindusglasset isolerer pga dette dårlig og det vil oppstå dugg inne mellom glassene.	
TG2 er satt på vindu med punktert glass.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det registreres knirk i laminat ved kjøkken, gang og stue.	
Det registreres skjevheter på ca 10- 15mm ved gang, kjøkken og stue.	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
-----------	------

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Vedovn
--------------	--------

Dersom teglpipe - er 1 eller flere 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
--	-------------

Det ble ikke registrert noen skader eller sprekker på synlige deler av pipa i leiligheten. Selger har fremlagt dokumentasjon på utført feiing i 2023.

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
---	-------------

Det registreres at nedre del av dekkplate til kjøleskap ved benkeplate er noe svellet. Utover dette og normal slitasje ble ingen skader registrert.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
--------------	---------------------------

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

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

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	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?	Ikke kontrollert
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 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende drepsåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Ingen skader ble registrert på befaringsdagen.	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige deler av avløp er av plast og sluk på bad er et rustfritt stålsluk. Hovedinntak og avløp til toalett var ikke tilgjengelig for inspeksjon.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Sluk og avløp under kjøkkenvask er skiftet. Øvrig opplegg i leiligheten er av ukjent alder.	
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?	Ukjent
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Hovedinntak og avløp til toalett var ikke tilgjengelig for inspeksjon og er av ukjent alder. Med bakgrunn i dette vil restlevetiden være usikker på opplegg av ukjent alder og ytterligere undersøkelser anbefales. Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar. TG2 er satt på opplegg av ukjent alder og usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser av avløp på kjøkken og toalett anbefales.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført utskiftninger av vannrør i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken. Opplegg på toalettrom og hovedstamme i vegg til bad er av eldre/ ukjent alder.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Vannrør av eldre dato har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk fra rør i rør og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling. Som et forebyggende tiltak anbefales det etablert et Wathergard-system på kjøkken som stenger vannet ved en eventuell lekkasje.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

TG2 er satt med bakgrunn i ovennevnte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig tilsyn av opplegg av eldre dato anbefales og etablering et Wathergard-system på kjøkken som stenger vannet ved en eventuell lekkasje anbefales.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

Oppsummering av elektrisk**TG-1**

Det er gjennomført en elkontroll fra Tensio datert 08.11. 2023 uten avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-IU**

Varmtvannsbereder er innbygget på kjøkken og tilgjengelig for inspeksjon. Med bakgrunn i dette ble ikke bereder på kjøkken kontrollert eller vurdert i rapporten.

Tidligere prospekt opplyser at bereder ble skiftet i 2014.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge tilstand til varmtvannsbereder må det foretas ytterligere undersøkelser.

6.11 Ventilasjon

Type ventilerings

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Soverom og kjøkken mangler ventilerings (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg til soverom og kjøkken anbefales etablert. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.12 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og malt strie på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Tidligere tilstandsrapport opplyser at innredning, dusjkabinett ble skiftet og at vegger ble malt i 2014/ 2015. Selger opplyser at avtrekksvifte ble etablert i 2023. Tidligere egenerklæring opplyser at badet ble oppgradert i 2014.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

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?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Ved en nivellering måles det fall til sluk.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

TG2 er satt på bom i gulvflis og behov for tilsyn.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig tilsyn og fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales som et forebyggende tiltak.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Rustfritt stål

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?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det gjøres oppmerksom på at malt strie i våtrom kreves jevnlig vedlikehold og tilsyn for å opprettholde tiltenkte tettefunksjon. Det ble ikke registrert noen skader eller avvik på synlige overflater. Med bakgrunn i malt strie på vegger anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett som et forebyggende tiltak.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det registreres svelling i skuffe til baderomsinnredning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Tiltak rundt baderomsinnredning må påregnes.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

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-0
På grunn av tilstøtende murvegger ble det ikke foretatt hulltaking mot bad. Det ble ikke registrert noen forhøyde fuktindikasjoner eller tegn til fuktskader i synlige overflater.	

Dokumentasjon

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

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant