

Ole A. Wolds veg 8 7069 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1967

BRA: 90 m²

BRA-i: 77 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, tilleggssbygninger (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/36209>

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

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Varmtvannsbereder: Bad

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder: Kjøkken

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Etter en enkel nivellering så ble det registrert lokalt fall til sluk i dusjsone, men det anmerkes at det er nivåforskjell (motfall) på gulv mellom rørsjakt og den delen der toalettet er etablert. Det gjøres oppmerksom på at bruks- eller lekkasjevann utenfor dusjsone ikke vil ha avrenning til sluk, men kan forårsake lekkasje ut til tilstøtende gang. Det registrert for liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning. Det registreres stedvis bom i gulvflis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne. En enkelte gulvflis er skadet / sprukket som følger av bom i flis.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold som er mindre enn referansenivået og fuktsikring ved dør som ikke er tilfredsstillende. I tillegg til bom i gulvflis og sprukket/skadet gulvflis som følger av bom i flis.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å utbedre vannsikkerhet ved dør.

Det anbefales å fortsette bruken av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Løpende observasjoner anbefales for å se om en eventuell utvikling ved at flis og fuger kan sprekke / løse ytterliggernes som følger av bom i flis.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Klemring er ikke synlig i sluk, utførelse på eventuell klemring og membran er ikke synlig for visuell kontroll. Rørføring gjennom vegg har ikke synlig membran / mansjetter med usikker tetthet ved rørgjennomføring.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsette bruken av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av ventilasjon

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

Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert. Tilstandsgrad 2 er satt pga. manglende tilluft ved dør.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Øvrig: Vaskemaskin på kjøkken

Oppsummering

Det er etablert vaskemaskin på kjøkken uten lekkasjesikring, ved en eventuell lekkasje er det risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i opplegg for vaskemaskin på kjøkken uten lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres en waterguard i tilknytning vaskemaskin. På generelt grunnlag anbefales vaskemaskin montert på våtrom med god avrenning til sluk.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.10.2025

Rapportdato
14.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Kristin Øvergård**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæring er signert 24.09.25.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Tommy Sandersen** Telefon: **45228072**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS** Epost: **ts@tft.no**
Adresse: **Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Takstmann og byggmester

Informasjon om boligen

Adresse: **Ole A. Wolds veg 8, 7069 Trondheim**

Kommunenr: **5001** Gårdsnr: **50** Bruksnr: **6** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr: **H0101**

Byggeår: **1967** - Kilde: webmatrikkelen.
Boligtype: **Leilighet i boligblokk**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten er etablert i 1.etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og tre, og er utvendig kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak og er utvendig tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetsens 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	77	77	0	0	15
Kjeller - boder	13	0	13	0	0
Totalt m²	90	77	13	0	15

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	77	77	0	Gang, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.	
Totalt m²	77	77	0		

Kommentar til arealberegning

Selger har framvist tre boder i kjeller med adkomst via fellesarealer (målt til ca. 4m², 4,5m² og 4,5m²). Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert to balkonger. Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan. En balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament. På undersiden av balkongen er det etablert metallplater med fall til takrenne. Det er etablert en balkong i betong som er tekket med papp, det er avrenning til framkant av balkong. Det er overliggende terrassedekke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I byggesak er det opplyst om arbeider på balkonger i forbindelse etablering av ny balkong i 1997 og med utvidelse av balkonger i 2018.	
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 tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Selve tekking og fallforhold er ikke kontrollert pga. overliggende terrassedekke.	
Ingen avvik er registrert.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass i balkongdør og vinduer er datostemplet 2018.	
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-1
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Stål
Pipeløp en teglsteinspipe er renoveret med nytt innvendig røykløp av stål i 2021.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feilsluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Det er begrenset kontroll av pipe da det kun er utført kontroll innvendig i leiligheten, øvrige leiligheter og pipe over tak er ikke kontrollert. Det registreres ikke noen avvik ved en innvendig visuell inspeksjon av pipe/ildsted.	

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-1**

Innredning framstår uten skader og med normal tilstand i forhold til alder.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

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

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Kontrollerte byggetegninger er datostemplet 10.11.87.

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 lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

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

Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør

Støpejern, Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Selger opplyser at det er utført rørfornyng på avløpsanlegget i 2024.

Deler av synlige innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Omfang og utførelse av oppgraderingen er ukjent da det ikke foreligger dokumentasjon.

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
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ingen avvik ble registrert ved enkle test av anlegget.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Det er etablert en stoppekran for bad lokalisert bak bereder, og en stoppekran for kjøkken lokalisert i servantskap.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Deler av synlige innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Omfang og utførelse av oppgraderingen er ukjent da det ikke foreligger dokumentasjon.	
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
Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i deler av vannrør som er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

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 foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn datert 26.06.2024 uten avvik eller dokumentert rettet 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: Bad

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1997

Størrelse

ca 200L

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

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.11 Varmtvannsbereder: Kjøkken

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap uten understøttelse	
Årstall	
1998	
Størrelse	
20L	
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
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilerings	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjonssystem i form av veggventiler med motor og varmegjenvinner.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Balansert ventilasjonssystem ble etablert i 2018.	
Når var siste service på anlegget?	
Det foreligger ingen servicehistorikk.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

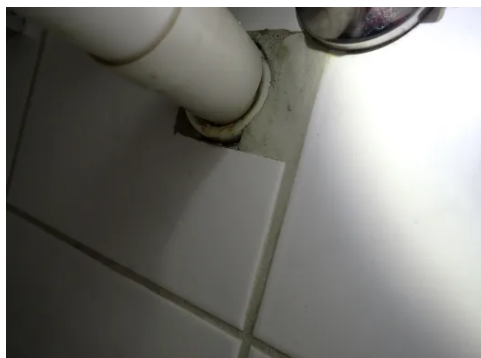
Nei

Oppsummering av ventilasjon

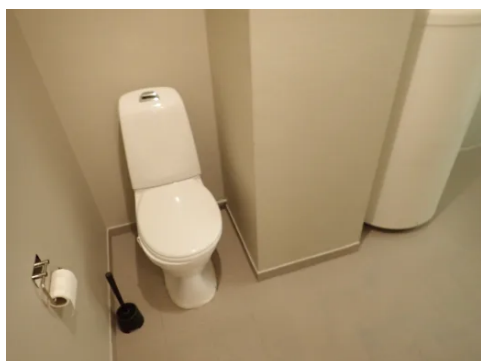
TG-1

Det er ikke registrert tegn til dårlig luftutskifting i leiligheten, ventilasjonen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk. For egen vurdering av avtrekk fra våtrom og kjøkken se respektive punkter i rapporten.

6.13 Våtrom: Bad



Ikke synlig mansjett/membran på rørgjennomføring i vegg under servant



Område ved toalett og rørsjakt med motfall.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Det er ukjent alder på våtrommet.

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?

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

Etter en enkel nivellering så ble det registrert lokalt fall til sluk i dusjsone, men det anmerkes at det er nivåforskjell (motfall) på gulv mellom rørsjakt og den delen der toalettet er etablert. Det gjøres oppmerksom på at bruks- eller lekkasjevann utenfor dusjsone ikke vil ha avrenning til sluk, men kan forårsake lekkasje ut til tilstøtende gang. Det registrert for liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning. Det registreres stedvis bom i gulvflis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne. En enkelte gulvflis er skadet / sprukket som følger av bom i flis.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i fallforhold som er mindre enn referansenivået og fuktsikring ved dør som ikke er tilfredsstillende. I tillegg til bom i gulvflis og sprukket/skadet gulvflis som følger av bom i flis.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å utbedre vannsikkerhet ved dør.

Det anbefales å fortsette bruken av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Løpende observasjoner anbefales for å se om en eventuell utvikling ved at flis og fuger kan sprekke / løsne ytterligere som følger av bom i flis.

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

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Klemring er ikke synlig i sluk, utførelse på eventuell klemring og membran er ikke synlig for visuell kontroll. Rørføringer gjennom vegg har ikke synlig membran / mansjetter med usikker tetthet ved rørgjennomføring.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsette bruken av et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett og dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd susterne til klosett?	Nei
---------------------------------------	-----

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ingen skader eller avvik er registrert.

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
-------------------	------------------

Det er mekanisk avtrekk og ingen tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon TG-2	
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Tilstandsgrad 2 er satt pga. manglende tilluft ved dør.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt TG-0	
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vegg fra soverom mot dusjsone. Undersøkelse med bruk av fuktmåler i treverk viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.14 Øvrig: Vaskemaskin på kjøkken

Beskrivelse	
Det er etablert opplegg for vaskemaskin på kjøkken uten lekkasjesikring.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Det er etablert vaskemaskin på kjøkken uten lekkasjesikring, ved en eventuell lekkasje er det risiko for skader på tiliggende konstruksjoner.	
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i opplegg for vaskemaskin på kjøkken uten lekkasjesikring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør etableres en waterguard i tilknytning vaskemaskin. På generelt grunnlag anbefales vaskemaskin montert på våtrom med god avrenning til sluk.	

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant