

Nedre Møllenberg gate 19B 7014 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1954

BRA: 79 m²

BRA-i: 79 m²

Samlet vurdering

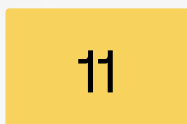
TG-0



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/29625>

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

Grunnmur og fundament: (Felles)

Oppsummering

Grunnmuren er antatt oppført av betong med sparestein. Utvendig så er grunnmuren pusset/slemmet. Det ble stedvis registrert sprekker i grunnmuren, noe som vurderes å skyldes setninger. Det anbefales å pusse igjen sprekken, slik at forholdet kan observeres over tid. Åpninger i grunnmur er også uheldig med tanke på fuktbelastning i krypkjeller. TG 2 er satt pga sprekker i grunnmur.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre gjenpussing av sprekken i grunnmuren for å hindre ytterligere oppsprekninger som følger av fuktinntrekk og frostspreng. Dette vil også gjøre det mulig å observere eventuelle endringer i sprekken over tid og vurdere om de kan være et resultat av setninger i bygningens grunn og fundament.

Krypkjeller: (Felles)

Oppsummering

Boligen er antatt oppført over en krypkjeller. Krypkjelleren har ingen tilgjengelig adkomst, noe som gjør det vanskelig å inspisere og vurdere tilstanden på konstruksjonen. Krypkjellere anses som risikokonstruksjoner/særlig fuktutsatte konstruksjoner på grunn av flere faktorer, primært relatert til fuktproblematikk. En av hovedårsakene til dette er kondens og avdunsting av fukt fra grunnen. For full visshet om tilstand og byggemåte så må det etableres adkomst, eller foretas ytterligere undersøkelser med åpninger. TG 2 er satt på grunn av risikokonstruksjon uten adkomst.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere adkomst til krypkjeller/blindkjeller. Eventuelle tiltak vurderes deretter.

Balkong, terrasse, platting: (Felles)

Oppsummering

Felles gangterrasse i forbindelse med inngangsparti og boder er oppført i en trekonstruksjon. Konstruksjonen bærer preg av alder. Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav på minimum 1 meter og det er synlige skjevheter. TG 2 er satt pga alder og skjevheter. Selger har dokumentert med bilder etter befaring at det er foretatt mindre utbedringer på terrassen, blant annet overflatebehandling.

Anbefalte tiltak

Pga alder og skjevheter så må oppgraderinger påregnes i tiden som kommer.

Vinduer og dører

Oppsummering

Terrassedør er fra 1983. Etter befaring så har selger foretatt lokale utbedringer på dørbladene på ytterdør og terrassedør. På ytterdør så er det etablert metallbeslag i nedre del pga fuktskade/svelling, samt foretatt justeringer. Utvendig del av terrassedør er pusset og malt. Utbedringene er ikke fysisk kontrollert av undertegnede, men dokumentert med bilder og video. Enkelte vinduer har passert over halvparten av normal forventet brukstid. Soveromsvindu ved inngangsparti har skade i utvendig omramming. TG 2 er satt pga alder.

Anbefalte tiltak

Jevnlig overflatebehandling og justeringer etter behov.

Yttervegger: (Felles)

Oppsummering

Det var ikke mulig å kontrollere om det er etablert musesperrer bak kledningen. Yttervegger og kledning bærer tydelig preg av alder og slitasje. Enkelte partier viser behov for vedlikehold og utskifting, spesielt i nedre panelbord og skjøter hvor det er registrert råteskader. Blekkbeslag langs inngangsparti heller innover mot vegg, slik at kledningen blir utsatt for fuktopptrekk. TG 2 er satt pga alder og slitasje.

Anbefalte tiltak

Det anbefales en ytterligere kontraoll av bakenforliggende konstruksjoner i forbindelse med utskiftinger av råteskader i kledningen.

Taktekking: Taktekking og takrenner (Felles)

Oppsummering

Det var ikke tilrettelagt for befaring av tak. Kontrollen ble foretatt fra bakkenivå. Takrenne mot sør-øst er montert lavere enn øvrige takrenner. Spillblikket er forlenget / skjøtet. Det er trolig foretatt lokale utskiftinger.

Flere takplater viser tegn til avflassing av maling eller beskyttelsesbelegg. Det anbefales å vurdere tiltak som omfatter enten behandling eller utskifting av de berørte platene. TG 2 er satt pga avflassing.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling anbefales. I den forbindelse så anbefales det en ekstra kontroll av taktekkingen.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det ble registrert godt merkbar kuv på gulv ved stue / kjøkken. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på over 10mm. TG 2 er satt pga lokalt avvik over 10mm innenfor 2 meter og begrenset kontroll. Som tidligere nevnt så er bjelkelaget oppført over krypkjeller uten adkomst. For videre omtale se punkt krypkjeller.

Ventilasjon

Oppsummering

Kjøkken og bad har mekanisk avtrekk. Utover dette så har leiligheten naturlig ventilering via åpningsvinduer. Naturlig ventilering gir ikke tilstrekkelig luftutskifting i henhold til standardens krav. TG 2 er satt pga naturlig ventilasjon.

Anbefalte tiltak

Det er viktig med jevnlig lufting i oppholdsrommene for å opprettholde god luftkvalitet og redusere risikoen for fuktproblemer.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Etter en enkel nivellering så ble det registrert ca 1,5 cm fall fra topp membran ved dør til topp sluk. Dette er under minimumskravet som standarden setter for tilstrekkelig fall til sluk. Ingen skader ble registrert i overflater. Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv har vært begrenset. TG 2 er satt på grunn av at det ikke er tilfredsstillende fall til sluk / høydeforskjell fra topp av sluk til topp av membran ved dør.

Anbefalte tiltak overflater

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales for å begrense belastningen med fritt vann på gulv.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

En skal være oppmerksom på at underliggende tettesjikt er en bygningsdel som gradvis svekkes over tid som følge av aldringsslitasje. Rommets fuktsikring har oppnådd over halvparten av forventet levetid og en viss usikkerhet vil derfor være til stede i tiden som kommer. Det anbefales av den grunn å påse at fritt vann på overflater begrenses. Fortsatt bruk av kabinett anbefales. Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen. TG 2 er satt pga rommets fuktsikring har passert over halvparten av normal forventet brukstid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales for å begrense belastningen med fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av sanitærutstyr

Innebygget toalettsisterne er uten integrert lekkasjehåndtering. Eventuelle lekkasjer vil ikke bli ledet ut av konstruksjonen, noe som kan føre til skjulte skader. Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringen. TG 2 er satt pga manglende lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Tiltak for å håndtere lekkasjevann fra innebygget sistene må ikke utføres uten å ha kjennskap til bakenforliggende utførelse og konstruksjon, da dette kan medføre brudd i tettesjiktet.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering: (Felles)

Oppsummering

Det er uklart om det er etablert drenering og fuktsikring rundt boligen, da krypkjelleren ikke har adkomst for inspeksjon. På grunn av manglende tilgang til krypkjelleren, lar det seg ikke kontrollere om nødvendige tiltak er utført for å sikre god drenering og hindre fuktproblemer. Det anbefales at adkomst til krypkjelleren vurderes, slik at en grundig inspeksjon kan gjennomføres og eventuelle drenerings- og fuktsikringsbehov kan identifiseres og utbedres. Det anmerkes at terrenget heller stedvis inn mot grunnmuren. TGIU er satt pga manglende kontroll av bygningsdelen.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Opprinnelig utvendig bod er i dag innlemmet i innvendig areal.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Endringene er ikke omsøkt til kommunen. For videre omtale se punkt "kommentarer til areal".

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

Innlemming av utvendig bod har brutt brannskillet. Endringene er søknadspliktig.

Det henvises for øvrig til brannteknisk notat fra TekØk AS Brannrådgiving v/ Geir Drangsholt datert 25.04.2025.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.4.2025

Rapportdato
13.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: Monica Svensson Granli

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Roger Stokke
Firma: Takst-Forum Trøndelag
Adresse: Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal

Telefon: 91848248
Epost: roger.stokke@tft.no



Om bygningssakkyndig:

Taksmann/byggmester

Egne premisser:

Leiligheten ligger i en bygg som består av flere leiligheter. Det er ikke foretatt besiktigelse i noen av de andre leilighetene. Vurdering av takkonstruksjonen er ikke foretatt, da dette krever adkomst via leiligheter i 2 etasje. Boligen er sannsynlig oppført over krypkjeller, men det er ingen adkomst til arealet under boligen/krypkjelleren.

Informasjon om boligen

Adresse: Nedre Møllenberg gate 19B, 7014 Trondheim

Kommunenr: 5001 Gårdsnr: 409 Bruksnr: 514 Festenr:

Seksjonsnr: 1 Andelsnr:

Byggeår: 1954 - Kilde: Matrikkel

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Boligen er oppført i en trekonstruksjon over grunnmur som antas å være av betong med sparestein. Det antas at boligen er oppført over krypkjeller. Utvendige fasader består av stående panel. Taket er et valmtak som er teknet med takpanner av metall.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse
2008	Fra kommunalt arkiv: Ominnredning og fasadeendring.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
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 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 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: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	79	79	0	0	0
Totalt m²	79	79	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	79	70	9	Entre, stue/kjøkken, gang, bad og 2 soverom.	2 innvendige boder.
Totalt m²	79	70	9		

Kommentar til arealberegning

Opprinnelig utvendig bod, er uten godkjenning innlemmet i leiligheten. Vegger er flyttet, og adkomsten er nå gjort innvendig, noe som har endret bygningens bruksareal. Det gjøres oppmerksom på at dette er søknadspliktige tiltak som det ikke er søkt om. Rombenevnelsen er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering: (Felles)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering

TG-IU

Det er uklart om det er etablert drenering og fuktsikring rundt boligen, da krypkjelleren ikke har adkomst for inspeksjon. På grunn av manglende tilgang til krypkjelleren, lar det seg ikke kontrollere om nødvendige tiltak er utført for å sikre god drenering og hindre fuktproblemer. Det anbefales at adkomst til krypkjelleren vurderes, slik at en grundig inspeksjon kan gjennomføres og eventuelle drenerings- og fuktsikringsbehov kan identifiseres og utbedres. Det anmerkes at terrenget heller stedvis inn mot grunnmuren. TGIU er satt pga manglende kontroll av bygningsdelen.

6.2 Grunnmur og fundament: (Felles)

Type Fundament/Grunnmur

Ringmur

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Grunnmuren er antatt oppført av betong med sparestein. Utvendig så er grunnmuren pusset/slemmet. Det ble stedvis registrert sprekker i grunnmuren, noe som vurderes å skyldes setninger. Det anbefales å pusse igjen sprekkenes, slik at forholdet kan observeres over tid. Åpninger i grunnmur er også uheldig med tanke på fuktbelastning i krypkjeller. TG 2 er satt pga sprekker i grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å gjennomføre gjenpussing av sprekkenes i grunnmuren for å hindre ytterligere oppsprekninger som følger av fuktinntrekk og frostspreng. Dette vil også gjøre det mulig å observere eventuelle endringer i sprekkenes over tid og vurdere om de kan være et resultat av setninger i bygningens grunn og fundament.

6.3 Krypkjeller: (Felles)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller

TG-2

Boligen er antatt oppført over en krypkjeller. Krypkjelleren har ingen tilgjengelig adkomst, noe som gjør det vanskelig å inspisere og vurdere tilstanden på konstruksjonen. Krypkjellere anses som risikokonstruksjoner/særlig fuktutsatte konstruksjoner på grunn av flere faktorer, primært relatert til fuktproblematikk. En av hovedårsakene til dette er kondens og avdunsting av fukt fra grunn. For full visshet om tilstand og byggemåte så må det etableres adkomst, eller foretas ytterligere undersøkelser med åpninger. TG 2 er satt på grunn av risikokonstruksjon uten adkomst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere adkomst til krypkjeller/blindkjeller. Eventuelle tiltak vurderes deretter.

6.4 Balkong, terrasse, platting: (Felles)

Type	Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Felles gangterrasse i forbindelse med inngangsparti og boder er oppført i en trekonstruksjon. Konstruksjonen bærer preg av alder. Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav på minimum 1 meter og det er synlige skjevheter. TG 2 er satt pga alder og skjevheter. Selger har dokumentert med bilder etter befaring at det er foretatt mindre utbedringer på terrassen, blant annet overflatebehandling.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga alder og skjevheter så må oppgraderinger påregnes i tiden som kommer.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Trevinduer i hovedsak med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer/dører har variabel alder, 2008 og 1983.	
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?	Nei

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

Terrassedør er fra 1983. Etter befaring så har selger foretatt lokale utbedringer på dørbladene på ytterdør og terrassedør. På ytterdør så er det etablert metallbeslag i nedre del pga fuktskade/svelling, samt foretatt justeringer. Utvendig del av terrassedør er pusset og malt. Utbedringene er ikke fysisk kontrollert av undertegnede, men dokumentert med bilder og video. Enkelte vinduer har passert over halvparten av normal forventet brukstid. Soveromsvindu ved inngangsparti har skade i utvendig omramming. TG 2 er satt pga alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig overflatebehandling og justeringer etter behov.

6.6 Yttervegger: (Felles)

Type fasade

Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ikke kontrollerbart

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

Det var ikke mulig å kontrollere om det er etablert musesperrer bak kledningen. Yttervegger og kledning bærer tydelig preg av alder og slitasje. Enkelte partier viser behov for vedlikehold og utskifting, spesielt i nedre panelbord og skjøter hvor det er registrert råteskader. Blekkbeslag langs inngangsparti heller innover mot vegg, slik at kledningen blir utsatt for fuktopptrekk. TG 2 er satt pga alder og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales en ytterligere kontraoll av bakenforliggende konstruksjoner i forbindelse med utskiftninger av råteskader i kledningen.

6.7 Taktekking: Taktekking og takrenner (Felles)

Type tekking

Metallplater

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Alder på tekkingen er ukjent.

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

Ja

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

Ikke kontrollert

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

Ukjent

Oppsummering av taktekking

TG-2

Det var ikke tilrettelagt for befaring av tak. Kontrollen ble foretatt fra bakkenivå. Takrenne mot sør-øst er montert lavere enn øvrige takrenner. Spillblikket er forlenget / skjøtet. Det er trolig foretatt lokale utskiftninger.

Flere takplater viser tegn til avflassing av maling eller beskyttelsesbelegg. Det anbefales å vurdere tiltak som omfatter enten behandling eller utskifting av de berørte platene. TG 2 er satt pga avflassing.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling anbefales. I den forbindelse så anbefales det en ekstra kontroll av taktekkingen.

6.8 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

Det ble registrert godt merkbar kuv på gulv ved stue / kjøkken. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på over 10mm. TG 2 er satt pga lokalt avvik over 10mm innenfor 2 meter og begrenset kontroll. Som tidligere nevnt så er bjelkelaget oppført over krypkjeller uten adkomst. For videre omtale se punkt krypkjeller.

6.9 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredningen er antatt fra oppgraderingsår 2008. Det ble registrert fuktmerker på gulv (TG 2). Årsak er ukjent. Innredningen fremstår i funksjonell stand.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekket fungerte etter en enkel funksjonstest.

6.10 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Opprinnelig utvendig bod er i dag innlemmet i innvendig areal.

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

Ja

Innlemming av utvendig bod har brutt brannskillet. Endringene er søknadspliktig. Det henvises for øvrig til brannteknisk notat fra TekØk AS Brannrådgiving v/ Geir Drangsholt datert 25.04.2025.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Endringene er ikke omsøkt til kommunen. For videre omtale se punkt "kommentarer til areal".

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

6.11 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Synlige avløpsrør i leiligheten er av plast.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Anlegget er fra 2008.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Ja

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 lekkasjer ble registrert på befaringsdagen.

6.12 Vannledninger

Type anlegg	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget er fra 2008.	
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
Synlige vannrør er av plast (rør-i-rør system). Det ble ikke påvist rørfordelerskap i leiligheten. Det er ukjent hvor sammenkoblingene er. Stoppekran er plassert i luke i himling på soverom. Det anmerkes at det ikke er tettehylser mellom vannrør og varerør på kjøkken, noe som anbefales utbedret. Ingen skader ble registrert. Rørfordelerkoblinger er ikke besiktiget, og det er ukjent om dette er etablert. TG 1 er satt på synlige deler av vannrør.	

6.13 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
I 2017 ble bereder flyttet til bad.	
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?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Det presiseres at undertegnede ikke har gjennomført en el-kontroll, og vurderingen er basert på visuell observasjon uten bruk av måleinstrumenter, eller funksjonstesting. Ingen avvik ble registrert opp i mot retningslinjer for enkel vurdering av anlegget. For full visshet om tilstand av anlegget så det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer i NS 3600.	

6.14 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2017	
Størrelse	
143 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ingen symptomer på skader ble registrert.	

6.15 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
------------------	----------------------

Kjøkken og bad har mekanisk avtrekk. Utover dette så har leiligheten naturlig ventilering via åpningsvinduer. Naturlig ventilering gir ikke tilstrekkelig luftutskifting i henhold til standardens krav. TG 2 er satt pga naturlig ventilasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er viktig med jevnlig lufting i oppholdsrommene for å opprettholde god luftkvalitet og redusere risikoen for fuktproblemer.

6.16 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er fra 2008.

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)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ukjent

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?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

Etter en enkel nivellering så ble det registrert ca 1,5 cm fall fra topp membran ved dør til topp sluk. Dette er under minimumskravet som standarden setter for tilstrekkelig fall til sluk. Ingen skader ble registrert i overflater. Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv har vært begrenset. TG 2 er satt på grunn av at det ikke er tilfredsstillende fall til sluk / høydeforskjell fra topp av sluk til topp av membran ved dør.

Anbefalte tiltak overflater

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales for å begrense belastningen med fritt vann på gulv.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Pga dusjkabinettets plassering så ble kontrollen av sluket begrenset.	
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
En skal være oppmerksom på at underliggende tettesjikt er en bygningsdel som gradvis svekkes over tid som følge av aldringsslitasje. Rommets fuktsikring har oppnådd over halvparten av forventet levetid og en viss usikkerhet vil derfor være til stede i tiden som kommer. Det anbefales av den grunn å påse at fritt vann på overflater begrenses. Fortsatt bruk av kabinett anbefales. Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen. TG 2 er satt pga rommets fuktsikring har passert over halvparten av normal forventet brukstid.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales for å begrense belastningen med fritt vann på gulv og vegger.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjkabinett, servant i skap og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Innebygget toalettsistene er uten integrert lekkasjehåndtering. Eventuelle lekkasjer vil ikke bli ledet ut av konstruksjonen, noe som kan føre til skjulte skader. Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringen. TG 2 er satt pga manglende lekkasjesikring.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Tiltak for å håndtere lekkasjevann fra innebygget sistene må ikke utføres uten å ha kjennskap til bakenforliggende utførelse og konstruksjon, da dette kan medføre brudd i tettesjiktet.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
---------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Ventilasjonen fungerte etter en enkel test på befaringen. Vifta er antatt fra 2008, og har passert normal forventet levetid (ikke hensyntatt i tilstandsgrad).

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Ingen symptomer på skader ble registrert ved hulltaking fra tilstøtende rom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.17 Øvrig: Innlemmet bod

Beskrivelse

Som tidligere nevnt så er opprinnelig utvendig bod innlemmet i leiligheten. Vegger er flyttet, og adkomsten er nå gjort innvendig, noe som har endret bygningens bruksareal. Videre så er det brudd i brannskillet. Det er synlig oppsprekninger i vegger og tak der veggene er flyttet. Undertegnede har ikke kontrollert om det er gjort inngrep i bærende konstruksjoner. Det gjøres oppmerksom på at endringene er søknadspliktige tiltak, og forholdet er ikke byggemeldt og godkjent.

6.18 Rom under terreng: Krypkjeller/blindkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant