

Hans Finnes gate 5 7068 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i flermannsbolig

Byggeår: 1931

BRA: 100 m²

BRA-i: 91 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/29147>

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 TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er foretatt målinger med laser innenfor rom i leiligheten. Utførte målinger viser et retningsavvik/hellingsavvik på 3cm på soverom i 2.etg og 3-4cm i bod på loft.

Det er stedvis bemerket noe knirk i gulv, men utover dette ble det ikke registrert forhold som tyder på svikt eller unormal funksjon for etasjeskiller. Skjevheter er ikke unormalt for bygninger av tilsvarende alder, og skyldes normalt eldre setninger eller ujevnheter knyttet til dimensjoner eller utførelse. For å finne eksakt årsak må det foretas undersøkelser utover det som omfattes av denne rapportens mandat. TG 3 settes på grunn av stort avvik ifra referansenivå.

Anbefalte tiltak

For å oppnå rett gulv må det gjøres tiltak med avretting/ oppretting.

For å finne riktig metode for oppretting vil det måtte gjøres ytterligere/ grundigere undersøkelse av eksisterende bæring og oppbygging for å finne ut hva som tåles og eventuelt må gjøres for å tilrettelegge for tiltaket, også med hensyn til overganger mellom rom.

Denne typen undersøkelse faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført.

Det er derfor vanskelig å gi et prisestimat på kostnad for å utbedre/lukke TG 3, før man har ytterligere kjennskap til omfang og metode for utbedring.

Det kan i flere tilfeller være vanskelig å oppnå rett gulv, uten at dette medfører omfattende arbeid, som ofte gjør at det ikke er økonomisk gunstig som et enkeltstående tiltak.

I dette tilfellet vurderes oppretting av skjevheter å være et tiltak som kan utsettes, og som eventuelt kan vurderes dersom rom i boligen skal pusses opp/ renoveres i fremtiden.

Prisestimat nedenfor er kun basert på pris for avretting av gulv (som et isolert tiltak), og kun med hensyn til gulv som har avvik over 3cm.

Det er ikke tatt hensyn til større omfang som følge av merknader knyttet til flytting av installasjoner og legging av nye gulvbelegg.

Dersom tiltaket er aktuelt, anbefales det derfor at det innhentes pris på tjenesten etter ytterligere undersøkelser og nærmere bestemt omfang.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Toalettrom

Oppsummering

Cisterne/ vannbeholder for klosett er bygget inn i veggen mot bod, og er synlig fra krploftet.

Det ble ikke registrert lekkasjer på befaringen, men det er ikke etablert fuksikring av overflater eller sikring mot lekkasje. Ved eventuell feil på cisterne vil det være større risiko for skader på omkringliggende konstruksjoner.

Det er ikke etablert ventilering (TG 3).

Anbefalte tiltak

For å lukke TG 3 må det etableres avtrekk/ventilering. Det anbefales at det etableres mekanisk avtrekk som føres ut av boligen.

Det anbefales at det installeres en lekkasjevakt som kan gi varsel og stenge vannet dersom det oppstår en lekkasje fra installasjon.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrassen/ balkongen ble endret i 2021, fra å være en tekket konstruksjon, til å bli en åpen konstruksjon med underliggende platekledning for avrenning mot underliggende terrasse.

Det har tidligere vært utfordringer med tekking på den tidligere konstruksjonen, og registreres gjenværende råteskader i nedre del av rekkverket etter dette (TG 3).

Treverk med svekkelse/ skade bør skiftes for å unngå videre utvikling av svekkelser.

Rekkverk er Ca. 90cm. Dette er iht. krav på opprinnelig oppføringstidspunkt, men dersom rekkverket skal skiftes, så gjøres det oppmerksom på at dagens krav er 100cm.

Terrassebord er montert ganske tett (med liten avstand mellom bord). Dette kan føre til at det blir liggende vann over tid, og hyppigere behov for rengjøring av alger og behandling av overflater.

Anbefalte tiltak

Terrassebord er i dag ubehandlet, og kan trenge en rengjøring og overflatebehandling.

Skader i rekkverk bør utbedres.

Rekkverkshøyde kan med fordel heves til 100cm.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er etablert ny taktekking over hele bygningen i 2011. Det ble ikke registrert fukt i tilgjengelig området eller synlige tegn til aktive lekkasjer.

Ved visuell kontroll fra kryp loft/bod ble det observert svertesopp i nedre del av synlig taktro (undertak under tekking). Dette er et symptom på kondensering som oppstår når luft fra oppvarmet rom kommer i kontakt med kalde overflater ut i takkonstruksjonen. Det er ikke funnet dampsperre i konstruksjonen mellom oppvarmet rom og takkonstruksjon. Risiko for luftlekkasjer er dermed tilstede.

Det er ikke registrert oppbygging som tilsier at det er avsatt innvendig luftesjikt mellom innvendig isolering og takkonstruksjon. Lufting vil dermed være begrenset til det som eksisterer av avstand mellom takstein og undertak i forbindelse med selve tekkingen. Isolering har begrenset tykkelse.

Varmegjennomgang som følge av luftlekkasjer og begrenset isolering vil være påregnelig. I tillegg til kondensering kan dette føre til og ising i takrenner på vinter.

Anbefalte tiltak

For å unngå problematikk med kondensering og vekst av svertesopp i undertak må det etableres tilstrekkelig dampsperre mot oppvarmet rom.

For å unngå problematikk knyttet til snøsmelting og ising på tak må det etableres bedre varmeisolering og lufting av takkonstruksjon.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper på motsatt side av rekkverk. Utformingen gir begrenset sikkerhet i bruk. Ingen skader eller svekkelser i konstruksjon utover dette.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere håndløper for å gjøre trappen mer sikker å bruke.

Våtrom: Baderom

Oppsummering av overflater

Baderom har begrenset fall. Det måles Ca. 0.5cm fall i retning sluk. Ved større vannsøl på gulv kan det ikke garanteres at vann vil ledes mot sluk. Det anbefales derfor å sikre en vanntett silikonfuge eller lignende mot dørterskel slik at man får en ekstra vanntett kant som kan bidra til å stoppe lekkasjevann fra å renne ut i tilstøtende rom.

Det er også anmerket sprekk/ riss i to stk. veggfliser ved vegghengt klosett. Årsak er ukjent, men kommer trolig av noe form for bevegelse i konstruksjonen. Det anbefales å følge med forholdet over tid for å se etter eventuell utvikling som kan kreve tiltak.

Anbefalte tiltak overflater

Iht. ovenstående

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres tegn til etablert smøremembran under flis. Detaljer i utførelse er ikke synlig for visuell kontroll, og fortsettes å være etablert/ utført iht. gjeldende anvisninger.

Det ble ikke registrert forhold som tyder på svikt i membran, men mht. alder (snart 20år) vurderes membran å ha nådd over halvparten av forventet funksjonstid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Mht. alder vil det være større risiko for feil i tiden som kommer.

Pga. påviste begrensninger i fallforhold og alder på membran anbefales det å spare overflater for direkte belastning med fritt vann ved å installere et dusjkabinett som har kontrollert avrenning til sluk.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk fungerte ved enkel test, men har begrenset effekt.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Avtrekk bærer preg av aldringstretthet, og kan med fordel byttes med en type som har bedre effekt.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Leilighetens planløsning er i samsvar med det som fremgår av byggesak og ferdigattest for fasadeendring og bruksendring, datert 2016 og 2018.

Leiligheten disponerer også et areal som bod i kjeller, iht. bestemmelser i sameiets vedtekt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.3.2025

Rapportdato
22.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Asle Hammerdal og Pernille Nguyen Johansen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Christer Klungerbo** Telefon: **+4792465652**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS** Epost: **christer@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: **Hans Finnes gate 5, 7068 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	9	Bruksnr:	293	Festenr:	
Seksjonsnr:	3	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1931 - Registrering i matrikkel						
Boligtype:	Leilighet i flermannsbolig						

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i firemannsbolig, med arealer i 2.etg og loft.

Bygningen er oppført som en trekonstruksjon med utvendig kledning av trepanel og vinduer med 2- og 3-lags isolerglass. Takkonstruksjon har valmet form, og er tekket med takstein.

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: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	23	23	0	0	0
2. etasje	77	68	9	0	7
Totalt m²	100	91	9	0	7

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	41	23	18
Totalt m²	41	23	18

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	23	18	5	Loftstue, toalettrom og soverom.	Bod
2. etasje	68	68	0	Entrè, stue, kjøkken, baderom og soverom.	
Totalt m²	91	86	5		

Kommentar til arealberegning

Bod i kjeller er 9.5m², og er medregnet som BRA-e for 2.etg, selv om den ligger i kjeller.

Denne brukes iht. den praksis og enighet som eksisterer i sameiet i dag.

Det gjøres oppmerksom på at boden er vist som fellesareal i byggetegninger, men at det nylig er foretatt endring i vedtekt som bestemmer at denne brukes av seksjon 3.

Bruk av arealet er dermed i samsvar med avtale i sameiets vedtekt.

Deler av arealer på loft er trukket ut av arealberegningen for BRA, grunnet skråtak og krav til måleverdig høyde.

Arealer med lav takhøyde er medregnet som ALH.

Balkong er medregnet som TBA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Åpen trekonstruksjon med rekkverk av tre. Underliggende platekledning med avrenning til terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassebord og levegg ble skiftet i 2021.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Terrassen/ balkongen ble endret i 2021, fra å være en tekket konstruksjon, til å bli en åpen konstruksjon med underliggende platekledning for avrenning mot underliggende terrasse. Det har tidligere vært utfordringer med tekking på den tidligere konstruksjonen, og registreres gjenværende råteskader i nedre del av rekkverket etter dette (TG 3). Treverk med svekkelse/ skade bør skiftes for å unngå videre utvikling av svekkelser. Rekkverk er Ca. 90cm. Dette er iht. krav på opprinnelig oppføringstidspunkt, men dersom rekkverket skal skiftes, så gjøres det oppmerksom på at dagens krav er 100cm. Terrassebord er montert ganske tett (med liten avstand mellom bord). Dette kan føre til at det blir liggende vann over tid, og hyppigere behov for rengjøring av alger og behandling av overflater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrassebord er i dag ubehandlet, og kan trenge en rengjøring og overflatebehandling. Skader i rekkverk bør utbedres. Rekkverkshøyde kan med fordel heves til 100cm.	

6.2 Vinduer og dører: Takvinduer, baderomsvindu og dører.

Beskrivelse	
Takvinduer er skiftet omkring 2006-2008, i følge opplysninger fra tidligere eier. Vinduer er av tre og har 2-lags isolerglass. Baderomsvindu er fra 2004. Innerdører er av profilerte hvitmalt lett-dører og ytterdør(er) er av massiv konstruksjon i glatt hvitmalt utførelse. Balkongdør i 2.etg er skiftet i 2020.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

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?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det anmerkes at omrammingen i fasaden utenfor balkongdør i 2.etg fremstår noe ufagmessig utført (TG 2). Det er områder hvor slere skjøter møtes uten drypkant, som vil være mer utsatt for fukt og slitasje over tid. Utover dette ble det ikke registrert skader eller unormal tilstand.	

6.3 Vinduer og dører: Vinduer i fasade 2.etg

Beskrivelse	
Vinduer i fasade i 2.etg ble skiftet i 2025, og har 3-lags isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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-0

6.4 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Loft er i all hovedsak oppført som en lukket konstruksjon, uten mulighet for inspeksjon av isolering, lufting eller tilstand for undertak. Det er tilgang til deler av takkonstruksjonen fra bod på loft, og er gjort en visuell kontroll i dette området.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det er etablert ny takteking over hele bygningen i 2011. Det ble ikke registrert fukt i tilgjengelig området eller synlige tegn til aktive lekkasjer.

Ved visuell kontroll fra kryptloft/bod ble det observert svertesopp i nedre del av synlig taktro (undertak under tekking). Dette er et symptom på kondensering som oppstår når luft fra oppvarmet rom kommer i kontakt med kalde overflater ut i takkonstruksjonen. Det er ikke funnet dampspærre i konstruksjonen mellom oppvarmet rom og takkonstruksjon. Risiko for luftlekkasjer er dermed tilstede.

Det er ikke registrert oppbygging som tilsier at det er avsatt innvendig luftesjikt mellom innvendig isolering og takkonstruksjon. Lufting vil dermed være begrenset til det som eksisterer av avstand mellom takstein og undertak i forbindelse med selve tekkingen. Isolering har begrenset tykkelse. Varmegjennomgang som følge av luftlekkasjer og begrenset isolering vil være påregnelig. I tillegg til kondensering kan dette føre til og ising i takrenner på vinter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å unngå problematikk med kondensering og vekst av svertesopp i undertak må det etableres tilstrekkelig dampspærre mot oppvarmet rom.

For å unngå problematikk knyttet til snøsmelting og ising på tak må det etableres bedre varmeisolering og lufting av takkonstruksjon.

6.5 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-3

Det er foretatt målinger med laser innenfor rom i leiligheten. Utførte målinger viser et retningsavvik/hellingsavvik på 3cm på soverom i 2.etg og 3-4cm i bod på loft.

Det er stedvis bemerket noe knirk i gulv, men utover dette ble det ikke registrert forhold som tyder på svikt eller unormal funksjon for etasjeskiller. Skjevheter er ikke unormalt for bygninger av tilsvarende alder, og skyldes normalt eldre setninger eller ujevnheter knyttet til dimensjoner eller utførelse. For å finne eksakt årsak må det foretas undersøkelser utover det som omfattes av denne rapportens mandat. TG 3 settes på grunn av stort avvik ifra referansenivå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å oppnå rett gulv må det gjøres tiltak med avretting/ oppretting.
For å finne riktig metode for oppretting vil det måtte gjøres ytterligere/ grundigere undersøkelse av eksisterende bæring og oppbygging for å finne ut hva som tåles og eventuelt må gjøres for å tilrettelegge for tiltaket, også med hensyn til overganger mellom rom.
Denne typen undersøkelse faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført.
Det er derfor vanskelig å gi et prisestimat på kostnad for å utbedre/lukke TG 3, før man har ytterligere kjennskap til omfang og metode for utbedring.

Det kan i flere tilfeller være vanskelig å oppnå rett gulv, uten at dette medfører omfattende arbeid, som ofte gjør at det ikke er økonomisk gunstig som et enkeltstående tiltak.
I dette tilfellet vurderes oppretting av skjevheter å være et tiltak som kan utsettes, og som eventuelt kan vurderes dersom rom i boligen skal pusses opp/ renoveres i fremtiden.
Prisestimat nedenfor er kun basert på pris for avretting av gulv (som et isolert tiltak), og kun med hensyn til gulv som har avvik over 3cm.
Det er ikke tatt hensyn til større omfang som følge av merknader knyttet til flytting av installasjoner og legging av nye gulvbelegg.
Dersom tiltaket er aktuelt, anbefales det derfor at det innhentes pris på tjenesten etter ytterligere undersøkelser og nærmere bestemt omfang.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.6 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

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Leilighetens planløsning er i samsvar med det som fremgår av byggesak og ferdigattest for fasadeendring og bruksendring, datert 2016 og 2018.

Leiligheten disponerer også et areal som bod i kjeller, iht. bestemmelser i sameiets vedtekt.

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Ja
Er det manglende drensåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne?	Ja

Oppsummering av toalettrom

TG-3

Cisterne/ vannbeholder for klosett er bygget inn i vegg mot bod, og er synlig fra krploft. Det ble ikke registrert lekkasjer på befaringen, men det er ikke etablert fuktsikring av overflater eller sikring mot lekkasje. Ved eventuell feil på cisterne vil det være større risiko for skader på omkringliggende konstruksjoner. Det er ikke etablert ventilering (TG 3).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke TG 3 må det etableres avtrekk/ventilering. Det anbefales at det etableres mekanisk avtrekk som føres ut av boligen. Det anbefales at det installeres en lekkasjevakt som kan gi varsel og stenge vannet dersom det oppstår en lekkasje fra installasjon.

Utbedringskostnader

10 000 – 50 000

6.9 Trapp

Beskrivelse	
Åpen tretrapp med rekkverk av tre.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Trappen mangler håndløper på motsatt side av rekkverk. Utformingen gir begrenset sikkerhet i bruk. Ingen skader eller svekkelser i konstruksjon utover dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere håndløper for å gjøre trappen mer sikker å bruke.

6.10 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

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 kun innvendige rør i leiligheten som er vurdert.
Innvendige sluk og rør er skiftet i forbindelse med oppussing av våtrom omkring 2006.
Det ble ikke registrert forhold som tyder på unormal funksjon eller lekkasjer.

6.11 Vannledninger

Type anlegg

Plast, Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

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

Det er kun innvendige rør i leiligheten som er vurdert. Innvendige sluk og rør er skiftet i forbindelse med oppussing av våtrom omkring 2006.
Rørskap med stengekran er plassert på baderom. Stengekran fungerte normalt ved test på befaringen.
Det ble ikke registrert forhold som tyder på unormal funksjon eller lekkasjer fra installasjoner.

6.12 Elektrisk

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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Det elektriske anlegget opplyses å være skiftet i 2006. Det er foretatt enkelte oppgraderinger og endringer etter dette.
På grunn av delvis manglende dokumentasjon på anlegget ble det foretatt en el-sjekk i 2025. Utførende elektriker rapporterer at det ikke ble påvist avvik med behov for tiltak, men anbefaler at det gjøres enkelte oppgraderinger.
Dette gjelder etablering av komfyrvakt på kjøkken, og utskifting av downlights fra halogen til led, da det er påvist noe symptom på varmgang og sprø ledninger knyttet til halogenbelysning. For mer info henvises det til el-sjekk og utførende kontrollør.

6.13 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2006

Størrelse

200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

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**

Bereder er plassert bak toalett, i bod, på loft.

Det er etablert avrenning fra trykkventil til sluk, men er ikke tett overflate eller annen fuktsikring i tilfelle lekkasje skulle oppstå.

Ved eventuell feil vil det være større risiko for at det oppstår skade på omkringliggende konstruksjoner.

Det anbefales at det installeres en lekkasjevakt som kan gi varsel og stenge vannet dersom det oppstår en lekkasje fra installasjonen.

6.14 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Leiligheten har i utgangspunktet naturlig ventilering via vinduer eller spalter/ ventiler mot yttervegg.

Det er ettermontert mekanisk avtrekk på kjøkken og badrom som føres ut av leiligheten.

Toalettrom mangler ventilering (se eget punkt).

Avtrekk på badrom har begrenset effekt og kan med fordel skiftes til en type med bedre utskifting av luft (TG 2).

6.15 Våtrom: Badrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

2006

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?

Nei

Oppsummering av overflater**TG-2**

Baderom har begrenset fall. Det måles Ca. 0.5cm fall i retning sluk. Ved større vannsøl på gulv kan det ikke garanteres at vann vil ledes mot sluk. Det anbefales derfor å sikre en vanntett silikonfuge eller lignende mot dørterskel slik at man får en ekstra vanntett kant som kan bidra til å stoppe lekkasjevann fra å renne ut i tilstøtende rom.

Det er også anmerket sprekk/ riss i to stk. veggfliser ved vegghengt klosett. Årsak er ukjent, men kommer trolig av noe form for bevegelse i konstruksjonen. Det anbefales å følge med forholdet over tid for å se etter eventuell utvikling som kan kreve tiltak.

Anbefalte tiltak overflater

Iht. ovenstående

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?

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?

Ja

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

Det registreres tegn til etablert smøremembran under flis. Detaljer i utførelse er ikke synlig for visuell kontroll, og fortsettes å være etablert/ utført iht. gjeldende anvisninger.

Det ble ikke registrert forhold som tyder på svikt i membran, men mht. alder (snart 20år) vurderes membran å ha nådd over halvparten av forventet funksjonstid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Mht. alder vil det være større risiko for feil i tiden som kommer.

Pga. påviste begrensninger i fallforhold og alder på membran anbefales det å spare overflater for direkte belastning med fritt vann ved å installere et dusjkabinett som har kontrollert avrenning til sluk.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk fungerte ved enkel test, men har begrenset effekt.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Avtrekk bærer preg av aldringstretthet, og kan med fordel byttes med en type som har bedre effekt.	

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-1
Baderom grenser mot pipemur og bærevegg på 25cm. Det er dermed ikke mulig å foreta formålstjenlig hulltaking. Kontroll ble utført som en visuell kontroll fra innsiden av baderommet, kombinert med fuktsøk mot overflater. Det ble ikke registrert forhold som tyder på fuktskader eller lekkasjer.	

Dokumentasjon

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

6.16 Rom under terreng

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

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

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

6.18 Vannbåren varme

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

6.19 Varmesentral

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