

Vestre Hallsetvangen 5B 7027 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1970

BRA: 33 m²

BRA-i: 29 m²

Rapportdato: 5.2.2026 (Gyldig til 5.2.2027)

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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 integreert.

Struktur og referansenivå

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.

Takstrapporten

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/39631>

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

På bakgrunn av manglende dokumentasjon for utførte arbeider på anlegget samt manglende fullstendig historikk for utførte arbeider, anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av elektrofaglig person. Eventuelle tiltak/ kostnader vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG-2 er satt pga. alder på tettesjikt, malingsavlass/ værslitasje på rekkverk og punktvis skruehull/ brudd i tettesjikt foran terrassedør.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG-2 er satt pga. kanting/ svelling i skjøt til benkeplate.
Kjøkken - Avtrekk	TG-2 er satt pga. kullfiltervifte iht. standardens krav til avtrekk på kjøkken.
Avløpsrør	TG-2 er satt pga. alder på deler av innvendige avløpsrør.
Vannledninger	TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av anlegget.
Våtrom: Bad - Overflater	TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet og åpninger i flis bak rørføringer i gulv..
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er satt pga. alder på tettesjikt/ sluk.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Rom benevnt som sovealkove fremstår i dag som eget rom og var opprinnelig delvis åpent areal. Rommet var beskrevet som sovealkove/ nisje på godkjente tegninger. Rommet har avvik til krav for varig opphold. Endringen er ikke behandlet i en byggesøknad.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger innflyttingstillatelse datert 27.05.1970.
Det foreligger ikke ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse på dagens bruk etter endringer fra opprinnelig byggeår.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det bemerkes at sovealkove fremstår som et soverom og er derfor mindre en anbefalt størrelse og har ikke dagslysflate iht. krav til rom for varig opphold.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er lavere enn dagens krav på 100cm og måles til ca. 92cm.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.2.2026

Rapportdato
5.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Sunniva Kjøren Storsand**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Egenerklæringsskjema er utfyllt og gjennomgått etter befarings.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Kjartan Korshavn**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**
Tittel:

Telefon: **416 05 438**
Epost: **kk@tft.no**
Adresse: **Industriveien 21, 7072 Heimdal**



Om bygningssakkyndig:

Takstmann/ Byggmester

Egne premisser:

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Vestre Hallsetvangen 5B, 7027 Trondheim**

Kommunenr:	5001	Gårdsnr:	102	Bruksnr:	128	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	164	Leilighetsnr:	H0202	

Byggeår: **1970 - Kilde: Innflyttingstillatelse**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet etablert i 2. etasje i en boligblokk bestående av 3 etasjer over kjeller. Grunnmur oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon oppført i betong/ tre, utvendig kledd med fasadeplater. Etasjeskille er et betongdekke. Taket er et flatt tak tekket med papp eller lignende. 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 byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	29	29 Romfordeling: Entré, sovealkove, bad og stue/ kjøkken.	0	0	7
1. etasje	1	0	1 Romfordeling: Bod.	0	0
Kjeller	3	0	3 Romfordeling: Bod.	0	0
Totalt m²	33	29	4	0	7

Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer to eksterne boder i hhv. 1. etasje på 1,5m² (avrundet til 1m²) og kjellerbod på 2,5m² (avrundet til 3m²), som er oppmålt og inkludert i BRA-e, påvist av selger.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Eksempelbilde av skruenhull/ brudd i tettesjikt.

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent historikk/ omfang. Det anbefales å kontakte borettslaget for konkret kjennskap til historikk.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det ble registrert malingsavflask/ værslitasje på rekkverk. Det ble registrert flere punktvisse brudd/ skruenhull i tettesjikt i området foran terrassedør. Halvparten av forventet brukstid har trolig passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. TG-2 er satt pga. antatt oppnådd alder på tettesjikt, malingsavflask/ værslitasje på rekkverk og punktvisse skruenhull/ brudd i tettesjikt foran terrassedør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lokal/ forebyggende utbedring av påviste skruenhull/ brudd i tettesjiktet anbefales. Overflatebehandling av rekkverk anbefales.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og terrassedør med 3-lags isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og terrassedør er datostemplet 2010. Ukjent årstall på dører forøvrig.	
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**

For videre omtale vedrørende innerdør til bad, se pkt. overflater på bad.
Ingen vesentlige avvik ble registrert forøvrig.

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 skjevheter ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. målte rom.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

I følge tidligere salgsmateriell opplyses det at kjøkkenet ble oppgradert i 2006, 2010 og 2012. Eksakt årstall er derfor ukjent.

Selger opplyser at kjøkkenfronter ble malt i 2025. Det ble registrert kanting/ svelling i skjøt til benkeplate. Innredningen forøvrig vurderes å være i normal tilstand med normale bruksslitasjer iht. alder.

TG-2 er satt pga. kanting/ svelling i skjøt til benkeplate.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkenet fungerer med dette avviket, men løpende vurdering av utskifting av benkeplate pga. svelling i skjøt anbefales.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

Kjøkkenet har omluft med kullfilter (resirkulasjon av luft). Selv om moderne varianter av disse har god effekt må det installeres avtrekk som føres ut av leiligheten (utskifting av luft) for å tilfredsstille krav til TG 1 eller TG 0.

TG-2 er satt pga. kullfiltervifte iht. standardens krav til avtrekk på kjøkken.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å undersøke muligheten for etablering av mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med borettslaget om muligheten for dette.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
--	----

Rom benevnt som sovealkove fremstår i dag som eget rom og var opprinnelig delvis åpent areal. Rommet var beskrevet som sovealkove/ nisje på godkjente tegninger. Rommet har avvik til krav for varig opphold. Endringen er ikke behandlet i en byggesøknad.

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 foreligger innflyttingstillatelse datert 27.05.1970.
Det foreligger ikke ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse på dagens bruk etter endringer fra opprinnelig byggeår.

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

Det bemerkes at sovealkove fremstår som et soverom og er derfor mindre en anbefalt størrelse og har ikke dagslysflate iht. krav til rom for varig opphold.

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
--	---------------------------

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
--	----

Rekkverk på balkong er lavere enn dagens krav på 100cm og måles til ca. 92cm.

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
---	-----

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
----------------	------------------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
--	--------

Avløpsrør fremstår i all hovedsak fra opprinnelig byggeår.

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?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige avløpsrør og stopper ved gulv/veggjennomføringer. Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. TG-2 er satt pga. alder på deler av innvendige avløpsrør.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for strakstiltak, men med tanke på alder gir dette økt risiko for skader/ lekkasjer. Ved fremtidig oppgradering av rom med vanninnstallasjoner bør det vurderes en utskifting/ rehabilitering av eldre avløpsrør.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Ukjent historikk/ omfang, men vannledninger fremstår i all hovedsak fra opprinnelig byggeår foruten punktvis utskiftinger fra bereder.	
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?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger og stopper ved gulv/veggjennomføringer. Over halvparten av forventet brukstid har passert, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Det er etablert stoppekran under oppvaskkum, men denne stenger ikke vanntilførselen til hele leiligheten. Hovedstoppekran er antatt plassert i felles kjeller. Ikke videre påvist/ funksjonstestet da denne trolig stopper vanntilførselen til flere leiligheter. TG-2 er satt pga. alder på eldre deler av anlegget.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig kontroll og ettersyn pga. alder anbefales. Ved fremtidig oppgradering av rom med vanninnstallasjoner bør det vurderes en utskifting av eldre vannledninger. Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere stoppekran som stopper vanntilførselen til hele leiligheten, innvendig i boenheten.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
---	-----

Type sikringer	Automatsikringer
----------------	------------------

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Ukjent historikk/ omfang, men det er blant annet foretatt utskifting av innmat i sikringsskap og utført arbeid ifbm. bad og kjøkken.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
---	----

Det er ikke fremlagt dokumentasjon/ samsvarserklæring på anlegget.

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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
--	--------------------------------

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
----------------------------------	-----

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
---	-----

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
--	-----

Spørsmål til eier: Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
--	-----

Oppsummering av elektrisk

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

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet for å vite faktisk tilstand på el-anlegget.

Kursfortegnelse er uoversiktlig og anbefales utbedret.

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Kjøkkenskap med ukjent understøttelse

Årstall

Ukjent.

Størrelse

ca. 120 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ukjent

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Det er ukjent årstall på varmtvannsberederen, noe som anbefales undersøkt da dette er en bygningsdel med begrenset levetid, evt tiltak vurderes deretter.
Ingen synlige/ vesentlige avvik ble registrert, tilstandsgraden er derfor basert på disse observasjonene.

6.10 Ventilasjon

Type ventilerings

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Ventileringen vurderes å fungere som tiltenkt med dagens bruk.
For videre omtale angående avtrekk på våtrom og kjøkken, se respektive punkter.

6.11 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegger.

Eksempelbilde av område med manglende flis bak rørføringer til servant.



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere salgsmateriell opplyser om varierende byggeår for badet, 2006, 2010 og 2012, uten at dette og omfang er ytterligere dokumentert. Konkret årstall er derfor ukjent.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dør er mindre enn 25mm. Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 20mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Løsningen/ evt. oppbrett av tettesjikt ved dør er ukjent/ ikke dokumentert. Sluket er plassert litt utenfor dusj, slik at vannansamlinger utenfor dusj er påregnelig. Det registreres åpning i flis bak rørføringer i gulv til servant og sprekk i en veggflis i dette området. Videre ble det registrert manglende flisfuge i ytterkant på innkassing mot tak. Det registreres svellinger i dørkarm og nedre del av dørblad. TG-2 er satt pga. fallforhold/ vannsikkerhet og åpninger i flis bak rørføringer i gulv..

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å undersøke muligheten for å bedre vannsikkerheten ved døråpning for å ivareta kravet til høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dør. Utbedring/ forsegling av deler med svellinger anbefales for å hindre videre utvikling.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
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?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å undersøke muligheten for å etablere dusjkabinett, om det er plass, for å begrense overflater belastningen med fritt vann. Dette i påvente av en helhetlig oppgradering og utskifting av eldre sluk i tiden som kommer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert en åpen dusj, servant, opplegg for vaskemaskin og gulvmontert toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det ble registrert noe løst blandebatteri som anbefales utbedret. Ingen vesentlige avvik ble registrert forøvrig.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk ble testet med papir og det ble ikke registrert sug i kanalen. Selger opplyser at det er etablert felles sentralavtrekk på taket som er tidsstyrt og undertegnedets test ble utført da vifte var avslått. Optimalt bør det være avtrekksvifte som kan styres etter bruk/ fuktstyrt. Anlegget er ikke videre vurdert.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking ble foretatt på tilstøtende vegg til dusjsonen. Undersøkelsen viste ingen tegn til fukt ved kontrollpunktet.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft

- Vannbåren varme
- Varmesentral