

Selsbakkvegen 40C 7027 TRONDHEIM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1965

BRA: 98 m²

BRA-i: 83 m²

Rapportdato: 17.2.2026 (Gyldig til 17.2.2027)

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

10

TG-2

5

TG-3

0

TG-IU

1

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/39990>

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 deler av 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
Vinduer og dører	TG-2 er satt pga. alder og slitasje/ malingsavlass på vinduer/ terrassedør.
Toalettrom	TG-2 er satt pga. manglende drepsåpning fra veggmontert toalett og naturlig ventilerings iht. standardens krav til ventilerings av toalettrom.
Vannledninger	TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid på deler av anlegget.
Våtrom: Bad - Overflater	TG-2 er satt pga. ukjent løsning på tettesjikt ved dør.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG-2 er satt pga. naturlig ventilerings iht. standardens krav til avtrekk på våtrom.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad	TGIU er satt pga. manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot dusjsone.

Lovlighet / HMS

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

Iht. dagens krav skal høydeforskjeller over 50cm sikres med rekkverk. Det er ikke etablert rekkverk på utvendig trapp fra balkong til terrengnivå.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

17.2.2026

Rapportdato

17.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: Jomar Kvakland

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Kjartan Korshavn

Telefon: 416 05 438

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: kk@tft.no

Tittel:

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, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, evt. felles kjeller/ loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Selsbakkvegen 40C, 7027 Trondheim

Kommunenr: 5001

Gårdsnr: 100

Bruksnr: 159

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr: H0101

Byggeår: 1965 - Kilde: Midlertidig innflyttingstillatelse

Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet etablert i 1. etasje i en boligblokk betående av 3 etasjer over kjeller. Grunnmur oppført i betong. Veggkonstruksjon oppført i betong/ tre, utvendig kledd med fasadeplater. Taket er et flatt tak, tekket med papp eller lignende. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer og terrassedør med 2-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://eiendommnorge.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)
1. etasje	83	83 Romfordeling: Entré, 2 soverom, bad, wc, stue og kjøkken.	0	0	8
Kjeller	15	0	15 Romfordeling: 3 boder.	0	0
Totalt m²	98	83	15	0	8

Kommentar til arealberegning

Rombenevnelser er iht. dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Leiligheten disponerer 3 kjellerboder på hhv. 6,5m², 3,5m² og 5m² som er oppmålt og inkludert i BRA-e. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Iht. dokumenter i byggesak ble balkonger oppgradert i ca. 1994. Det anbefales å kontakte borettslaget for konkret kjennskap til historikk/ årstall.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Terrassebord er tildekt med teppe og evt. tettesjikt ligger under terrassebord. Terrassebord og evt. tettesjikt var derfor ikke synlig for kontroll. For å avdekke faktisk tilstand på skjulte/ tildekte bygningsdeler må det foretas ytterligere undersøkelser, evt. tiltak vurderes deretter. Ingen vesentlige/ synlige avvik ble registrert på synlige deler av balkongen.	

6.2 Vinduer og dører



Eksempelbilde av slitasjegrad på terrassedør.

Beskrivelse	
Vinduer og terrassedør med 2-lags isolerglass. Innerdører og ytterdør av tre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble påvist datostemplinger i glass fra 1989 og 1999. Ukjent årstall på innerdører og ytterdør.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, 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	
Vinduer har nådd over halvparten av forventet brukstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Det ble registrert stedvis værslitte overflater/ malingsavlass, spesielt på værutsatte fasader. Det ble registrert noe bruksslitasjer på innerdører, som anbefales overflatebehandlet. TG-2 er satt pga. alder og slitasje/ malingsavlass på vinduer/ terrassedør.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ekstra vedlikehold/ overflatebehandling og enkelte utskiftinger er påregnelig i tiden som kommer.

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

TG-1

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	
Selger opplyser at skorstein ble rehabilitert med nytt røykrør i ca. 2015 i regi av borettslaget. Det er derfor ikke krav til 4 sider synlig. Videre opplyses det at ildsted ble skiftet i ca. samme tid. Det er ikke fremlagt rapport fra brann/ feiervesen. Ingen synlige avvik ble registrert innvendig i boenheten.	

TG-1

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
Selger opplyser at kjøkken ble oppgradert i 2016. Innredningen fremstår i normal tilstand, med normale bruksslitasjer iht. alder.	

TG-1

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk ble testet med papir og det ble registrert sug i kanalen. Det er ukjent hvor utløpet til avtrekkkanal er avsluttet/ tilkoblet.	

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Soverom på 14m ² var opprinnelig avdelt med 2 soverom. Bad var opprinnelig avdelt som separat bad og vaskerom.	
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
Det foreligger midlertidig innflyttingstillatelse datert 24.11.1965.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
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
Iht. dagens krav skal høydeforskjeller over 50cm sikres med rekkverk. Det er ikke etablert rekkverk på utvendig trapp fra balkong til terrengnivå.	
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

6.7 Toalettrom

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

I følge tidligere tilstandsrapport ble toalettrom oppgradert i 2015, uten at dette er ytterligere dokumentert.

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Rommet har kun naturlig ventilering.

TG-2 er satt pga. manglende dreksåpning fra veggmontert toalett og naturlig ventilering iht. standardens krav til ventilering av toalettrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket mtp. ventilering må det etableres mekanisk avtrekk. Det presiseres at det må avklares med borettslaget om muligheten for dette.

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Selger opplyser at det ble foretatt rørfornyng i regi av borettslaget i 2025. Resterende avløp innvendig i leiligheten fremstår fra oppgraderinger ifbm. våtrom/ kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det er 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.

Ingen synlige avvik ble registrert på synlige deler av anlegget og tilstandsgrad er satt med bakgrunn i opplysninger om rehabilitering.

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Kontrollen begrenser seg til synlige deler av innvendige vannledninger og stopper ved gulv/veggjennomføringer. Selger opplyser at deler av innvendige vannledninger ble skiftet ifbm. oppgradering av våtrom/kjøkken. Det registreres enkelte vannledninger fra eldre ukjent årstall, synlig fra inspeksjonsluke på bad. Over halvparten av forventet brukstid har passert på eldre deler av anlegget, noe som gir økt risiko for skader/ lekkasjer i tiden som kommer. Stoppekran er plassert bak inspeksjonsluke på bad og fungerte som tiltenkt ved enkel funksjonstest. TG-2 er satt pga. alder/ over halvparten av forventet brukstid på deler av anlegget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlig kontroll og ettersyn på eldre deler av anlegget anbefales.	

6.10 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
Selger opplyser at det er foretatt arbeid ifbm. oppgradering av kjøkken og bad, skiftet til automatsikringer og etablering av varmekabler på gulv til kjøkken, bad og wc. Ukjent historikk/omfang på resterende.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er kun fremlagt dokumentasjon/ samsvarserklæring for deler av anlegget. Det ble fremlagt samsvarserklæring for "Montert nye jordfeilautomater, varmekabler på bad og wc. Lys og stikk på bad og wc." datert 19.07.2015.	
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 kontrollerbart
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, branntilløp 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.

Berederen er innebygd og det var derfor ikke mulig å kontrollere strømtilførselen/ om det er etablert fast tilkobling eller støpsel.

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2014

Størrelse

194 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Berederen er innebygd med flis og er lite tilgjengelig for inspeksjon. Det er etablert en inspeksjonsluke mot gulv. Ved evt. utskifting må det påregnes riving av flis. Ingen synlige avvik ble registrert fra inspeksjonsluke.

6.12 Ventilasjon

Type ventiler

Naturlig ventilasjon

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

6.13 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

I følge tidligere tilstandsrapport ble badet oppgradert av tidligere eier som egeninnsats i 2015, uten at dette er ytterligere dokumentert.

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

Ja

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

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Høydeforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt ved dør er mindre enn 25mm. Ved enkel nivellering ble det registrert ca. 15mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Det er forhøyet dørterskel, men løsningen/ evt. oppbrett av tettesjikt ved dør er ukjent/ ikke dokumentert. Gulv utenfor dusjsone er tilnærmet flatt. Det ble registrert hull/ hulrom i enkelte gulvflis. Vurderes ikke å være spesielt vesentlig slik det fremsto på befaringsdagen, men det gjøres likevel oppmerksom på forholdet mtp. evt. negativ utvikling. Det ble registrert påbegynt misfarging (svertesopp) i fugemasse i overgangen gulv/ vegg i dusjsone som anbefales skiftet i tiden som kommer. TG-2 er satt pga. ukjent løsning på tettesjikt ved dør.

Anbefalte tiltak overflater

Ytterligere undersøkelser vedrørende løsning/ oppbrett av tettesjikt ved dør anbefales da evt oppbrett av membran under flis ikke er dokumentert. Evt. tiltak vurderes deretter.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Overgangen mellom klemring og membran/ mansjett er ikke synlig for kontroll pga. tildekking av flislim. Ingen synlige avvik ble registrert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant i servantskap, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen vesentlige avvik ble registrert.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Badet har kun naturlig ventilering, noe som gir økt fuktbelastning på rommet. TG-2 er satt pga. naturlig ventilering iht. standardens krav til avtrekk på våtrom.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
For å lukke avviket mtp. ventilering må det etableres mekanisk avtrekk. Det presiseres at det må avklares med borettslaget om muligheten for dette.	

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-IU
Hulltaking ble ikke foretatt da tilstøtende vegger til dusjsone er oppført i betong/ porebetong og grenser mot kjøkkeninnredning. Det ble foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik. TGiu er satt pga. manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot dusjsone.	

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral