

Tinghusgata 3 2414 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2006

Areal (BRA): 128 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

12

TG-2

8

TG-3

1

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

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, tilleggsbygninger (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 omfang, 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.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/revirenten 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/6599>

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

Våtrom: Bad ved inngang

Oppsummering av overflater

Gulvet er flatt og har ikke tilfredstillende fall mot sluk og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

Lekkasjevann vil ikke ledes tilstrekkelig til sluk pga manglende fall.

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

Det bør gjøres tiltak ved terskelløsningen for lekkasjesikring. Tiltak med høyere dørterskel bør vurderes. Sprukket flis må skiftes.

Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer. Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt på keramiske fliser direkte på membran.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på:

Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på

Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Vannledninger

Oppsummering

Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist. Antatt ført til bad men dette kunne ikke påvises på grunn av installasjoner.

Elektrisk

Oppsummering

El bil lader montert på parkeringsplass i kjeller i nyere tid.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Varmtvannsbereder

Oppsummering

OSO bereder plassert i rom med skyvedører. Hele berederen var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Berederen er plassert i rom med sluk, men gulvet har ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Det anbefales montering av automatisk vannstoppeventil.

Bereder tilkoblet veggstikk, anbefaler fast tilkobling.

Over halvparten av forventet brukstid er passert på berederen.

Våtrom: Bad ved inngang

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av slukmansjett ved sluk.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

Våtrom: Bad mot stue

Oppsummering av overflater

Overflater og installasjoner med generelt liten bruksslitasje.

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

Det bør gjøres tiltak ved terskelløsningen for lekkasjesikring. Tiltak med høyere dørterskel bør vurderes.

Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer. Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt på keramiske fliser direkte på membran.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på:

Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres klemring, men det er ikke registrert bruk av slukmansjett ved sluk.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

Bygningsdeler med TG-IU

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Gasspeis

Oppsummering

Opplyst felles nedgravet gasstank for hele bygget.
Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.6.2023

Rapportdato
6.9.2023

Hjemmelshavere

Navn: **Stein Haslestad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Vegard Syversrud** Telefon: **41544653**
Firma: **Syversrud Takst AS** Dato: **6.9.2023**
Adresse: **Forstmester mejdells veg 32A, 2407 Elverum** Epost: **Vegard@syversrudtakst.no**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet elektriker og takstmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. 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. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

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: **Tinghusgata 3, 2414 Elverum**
Kommunenr: **3420** Gårdsnr: **30** Bruksnr: **1103** Festenr:
Seksjonsnr: **15** Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **2006** - Kilde: Eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Selveierleilighet i 5.etasje. Kombinert forretnings-/boligblokk med sentral beliggenhet i Elverum. Felleseie tomt på 983 m². Fellesarealer med parkeringskjeller og trapperom/heis samt takterasse. Utvendig adkomst fra 5. etasje via vindeltrapp til takterasse. Postkasse inne ved inngangsparti 1.etasje. Privat terrasse på 107m² med adkomst fra stue, soverom og gang. Privat bod på ca 12 m² og to stk parkeringsplasser i kjeller. Terrasse med pergola, jacuzzi, varmekabler i betongsåle på terrassedel mot nord og utekran med kaldt/varmtvann. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bygget er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Veggkonstruksjoner av betong og bindingsverk. Yttervegger kledd med tegl og liggende kledningsbord. Skillevegger mot naboelighet og trapperom med brann- og lydkrav. Veggventiler med snortrekk ved yttervegger stue og soverom. Flat takkonstruksjon med takterasse. Tekking med papp. Etablerte taksluk og innvendige nedløp. Konstruksjon isolert med mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

PARKERING

Parkering i parkeringskjeller to plasser og utvendig oppstillingsplasser. Montert Easee el-bil lader med app styring.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Parkett og fliser

Vegg: Gips med malt strø.

Tak: Nedforet sparklet og malt gips.

Overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

OPPVARMING

Gasspeis i stue, og varmekabler i gang, stue og bad.

VENTILASJON

Sentralavtrekk på kjøkken, bad, og innvendig bod. Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker, røykmelder og sprinkelanlegg etablert. Felles brannvarslingsanlegg for hele bygget.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slukkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Opplyst ved NVE sine kartsider at eiendommen ligger i aktsomhetssone for flom (NVE Atlas).

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Montert Easee el-bil lader med app styring.

2020 - Montert nye terrassebord.

2022 - Pergola montert.

2023 - Malt overflater.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk.

Betraktningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. - Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Asfalt takbelegg/folie en forventet tid for fjerne begroing på: Kort/middels/lang - 5/10/15 år.
- Asfalt takbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavli m.m. en forventet tid for utskiftning på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år.

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.



5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	128	124	4	Entre, kontor, bad 1, bad 2, soverom 1, soverom 2, soverom 3, gang, kontor, stue og kjøkken.	Bod
Totalt	128	124	4		

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Bod i kjeller og parkeringsplasser er ikke medtatt i arealoversikt. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

TG-1



Viser glassrekkverk med håndløper i tre.



Montert pergola med elektriske screens.

Type Terrasse

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? Nei

Er det krav til rekkverk? Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? Ja

Er balkong / terrassen teknet? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

Gulvkonstruksjon i betong kledd med terrassebord.

Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Det er betongdekke kledd med terrassebord med ukjent bruk av membran/tettesjikt.

Metallkasse for gassforsyning til gasspeis i stue, tilkoblingspunkt for gassgrill samt måler for avlesning av forbruk.

Stikkontakter og belysning.



Viser jacuzzi plassert på terrasse.



Viser terrasse mot nord.



Viser rist og sluk på terrasse. Sluk må jevnlig rengjøres for å sikre god avrenning.

6.2 Vinduer og dører

TG-1



Viser brann-/lydklassifisert ytterdør med kikkehull, og smart dørlås.

Beskrivelse

Laminert ytterdør med kikkehull, dør med brann-/lydklassifisering. Ytterdør tilknyttet dørtelefon og kamera. Terrassedører med isolerglass. Terrassedør i stue som skyvedør fra 2008. Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2006, luftespalter over vinduer. Elektriske markiser på 3 stk vinduer mot sør vest. Formpressede innerdører.

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

Skyvedør med glass til terrasse byttet i 2008. Ingen avvik eller skader ble registrert. Smøring av dører må påregnes og etterstramming av dørvidere.



Viser innerdører.



Viser skyvedør med utgang fra stue.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type

Hulldেকে

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

Etasjeskille er et hulldেকে påstøp og varmekabler.

Ingen avvik eller skader ble registrert.



Viser gasspeis i stue.



Viser stålkasse for gassforsyning og stengekran.

Type pipe	Avgassrør til gasspeis
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Gasspeis
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

Opplyst felles nedgravet gasstank for hele bygget.
Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



Avtrekk fra gasspeis.

6.5 Kjøkken



Viser vann- og avløpsinnstallasjoner under kum.



Viser Norema kjøkkeninnredning og hvitevarer.

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

Kjøkkeninnredning fra Norema med slette fronter. Laminerte benkeplater. Kum i børstet stål med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil er ikke etablert (krav fra 2010). Frittstående kjø- og fryseskap. Integrert oppvaskmaskin, stekovn, micro og kombinert gass/strøm platetopp. Komfyrvakt er ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator over platetopp med mekanisk vifte. Ingen avvik eller skader ble registrert. Vannlås bør rengjøres.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Ingen avvik eller skader ble registrert. Ventilator på kjøkken bør rengjøres.



Viser stengekran for gass til platetopp.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

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 brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

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

6.7 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

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

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.8 Vannledninger

TG-2



Viser innvendig innstallasjoner i fordelerskap. Stoppekran i skap.

Type anlegg

Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det etablert fordelerskap?

Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?

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?

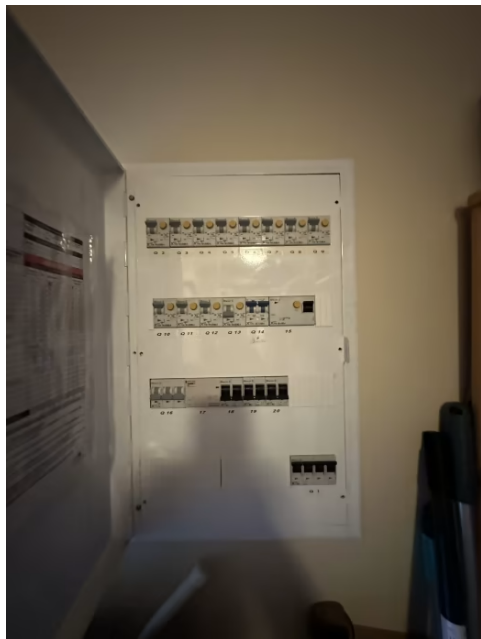
Nei

Oppsummering av vannledninger

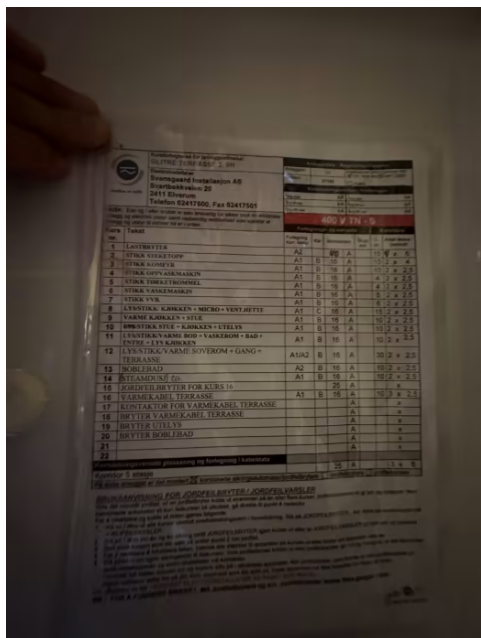
Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist. Antatt ført til bad men dette kunne ikke påvises på grunn av installasjoner.

6.9 Elektrisk

TG-2



Viser innfelt sikringsskap plassert i bod.



Viser kursfortegnelse i skap.

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Type anlegg

Skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

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 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, branttilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

El bil lader montert på parkeringsplass i kjeller i nyere tid.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999



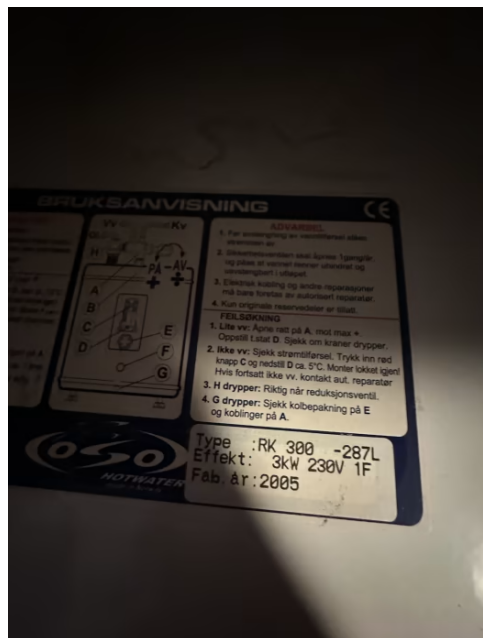
Strømmåler plassert i felles gangareal i 5 etasje.



Viser El-bil lader på parkeringsplass.

6.10 Varmtvannsbereder

TG-2



Viser produktinformasjon varmtvannsbereder.



Bereider plassert bak skyvedører på bad.

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2005

Størrelse

287

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

OSO bereder plassert i rom med skyvedører. Hele berederen var ikke tilgjengelig for inspeksjon. Berederen er plassert i rom med sluk, men gulvet har ikke tilfredsstillende fall til sluk. Det anbefales montering av automatisk vannstoppeventil. Bereder tilkoblet veggstikk, anbefaler fast tilkobling. Over halvparten av forventet brukstid er passert på berederen.

6.11 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Oppsummering av ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Ventilator på kjøkken tilknyttet sentralavtrekk. Våtrom tilknyttet sentralavtrekk. Opplyst at behov for kontroll og ettersyn av sentralavtrekket ivaretas igjennom sameiet via egen vaktmester.



Viser baderomsinnredning



Viser opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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-3

Gulvet er flatt og har ikke tilfredstillende fall mot sluk og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

Lekkasjevann vil ikke ledes tilstrekkelig til sluk pga manglende fall.

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

Det bør gjøres tiltak ved terskelløsningen for lekkasjesikring. Tiltak med høyere dørterskel bør vurderes. Sprukket flis må skiftes.

Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer. Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt på keramiske fliser direkte på membran.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på:

Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei



Viser dusjnisje med foldevegg i glass og termostاتبatteri med dusjgarnityr.



Viser sluk.

Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
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 klemring, men det er ikke registrert bruk av slukmansjett ved sluk. Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert baderomsinnredning, klosett med innebygd sisterner, og dusjnisje med glassdør.	
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 eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk tilknyttet sentralavtrekk. Tilluft via spalte under dørblad.	

Fuktmåling



Viser sprukket flis i dusjsone.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Hulltaking foretatt i gang mot dusjsone. Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.



Viser vegghengt toalett med innebygget systerne.

6.13 Våtrom: Bad mot stue



Viser baderomsinnredning.



Viser vegghengt toalett med innebygget systerne. Blandebatteri med hånddusj og badekar.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	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
Overflater og installasjoner med generelt liten bruksslitasje.	
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.	
Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.	
Det bør gjøres tiltak ved terskelløsningen for lekkasjesikring. Tiltak med høyere dørterskel bør vurderes.	
Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer. Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt på keramiske fliser direkte på membran.	
Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.	
I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:	
- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på:	
Kort/middels/lang - 10/20/30 år.	
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.	

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?	Ja



Viser dusjnisje, termostattaster og dusjgarnityr.

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 klemring, men det er ikke registrert bruk av slukmansjett ved sluk.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, klosett med innebygd systerne, dusjnisje med glassdør og glassbyggerstein, blandebatteri med hånddusj og badekar. Eier opplyser om: Opplegg for steamdusj ligger klart bak fliser på badet.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne bør fremskaffes.

Ventilasjon

Type ventiler

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk tilknyttet sentralavtrekk. Tilluft via spalte under dørblad.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Hulltaking foretatt i stue mot dusjsone.
Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.14 Øvrig: Innvendige overflater

TG-1

Beskrivelse

Gulv med parkett. Vegger med malt betong og malte plater.
Himlinger med malte betongelementer og malte plater.

Oppsummering av øvrig

Det registreres noe slitasje på overflate gulv som følge av alder. Utover dette har boligen normal bruksslitasje på overflater. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant