

Grøndalsbakken 138 A 2414 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1975

BRA: 107 m²

BRA-i: 80 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, tilleggbygninger (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/16303>

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

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 15mm.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall. Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

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

Anbefalte tiltak overflater

Det bør etableres avrenning til sluk for hele våtrommet.

Det er etablert dørterskel men det er ikke dokumentert at denne er vanntett. Anbefaler ytterligere undersøkelser av terskel.

Eventuelt se på muligheten for å etablere vannstopper/lekkasjesikring.

Utbedringskostnader overflater: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.

Enkelte vridere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et totalt avvik på 30mm i gang.
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et totalt avvik på 25 mm i stue.

Det registreres stedvis knirk i gulv.

Ytterligere undersøkelser anbefales utført, ved legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Ingen påviste indikasjoner ved gulvoverflater som tilsier fuktskader.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Vannledninger

Oppsummering

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Det registreres stedvis irr på koblinger.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget sitt ansvar.

Hovedstoppekran og rørkurser i fordelerskap anbefales merket for god oversikt.

Vannstoppeventil anbefales montert ved åpen rørfordeling. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av vifte på kjøkken og ventiler i himlingskasse på bad.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Hele slukmansjett er ikke synlig under klemring og kan derfor ikke kontrolleres fullverdig.

Over halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste avvik bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

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.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

Oppsummering av ventilasjon

Det registreres ikke sug i ventilene som er montert i kasse.

Det anbefales å se på mulighetene for å etablere mekanisk avtrekk.

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Anbefaler ytterligere undersøkelser om ventiler er tilknyttet tidligere sentralavtrekk eller naturlig ventilasjon.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Skjolder i tak og på vegger registreres.

Enkelte sprekker i overflater registreres. Det registreres glippe mellom gulv og list.

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.4.2025

Rapportdato
22.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: Marit Kristine Østgård

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Per-Bjørn Trumet De Fontarce

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

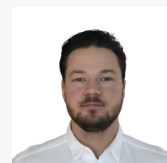
Navn: Vegard Syversrud

Telefon: 41544653

Firma: Syversrud Takst AS

Epost: Vegard@syversrudtakst.no

Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,
2407 Elverum



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 skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Grøndalsbakken 138 A, 2414 Elverum

Kommunenr: 3420

Gårdsnr: 30

Bruksnr: 737

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: 10

Leilighetsnr:

Byggeår: 1975

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

3-roms leilighet i 4.etasje oppført i 1975. Boligen ligger i tradisjonelt oppført lavblokk i betong og trekonstruksjoner. flatt tak. Konstruksjoner under bakken er i betong. Boligen har malte trevinduer med isolerglass. Terrassedør med 3-lags glass Brann- og lydklassifisert ytterdør med kikkehull. Innglasset balkong med adkomst fra stue. Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TOMT

Fellestomt på ca. 35.127 kvm. Tomtestørrelsen må verifiseres. Fellesområdet er blant annet opparbeidet med lekeplass og flere sitteområder. Gressplen, beplantning og prydbusker, samt noe naturtomt. Asfalterte stier, veier og parkeringsområde. Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

EIER OPPLYSER OM: Tidligere vannlekkasje på soverom i 2023 pga utet taktekking. Skaden utbedret av OBOS.

PARKERING

Parkering på oppstillingsplass. Mulighet for parkering i garasje etter venteliste prinsippet.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av laminat, teppebelegg og fliser på bad.

Vegg: Overflater bestående av malte plater og malt mur.

Tak: Overflater bestående av malt mur.

OPPVARMING

Oppvarming med radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad. Felles sentralvarmeanlegg kombinert med bereder og varmtvann.

VENTILASJON

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Naturlig avtrekk på bad med ventiler i kasse. Kullfiltervifte på kjøkken.

RADON

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktivitet i flg. radonkart. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

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.

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
- Tappearmaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

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>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	99	80	0	19	0
Kjellerbod	8	0	8	0	0
Totalt m²	107	80	8	19	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	99	80	19	Gang, soverom 1, soverom 2, bad og stue.	Innglasset balkong
Totalt m²	99	80	19		

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Oppmålingen er ikke kontrollert opp mot tegninger.

Innglasset terrasse er medregnet som sekundære bruksarealer i arealoversikten nedenfor, målt terrasseareal 19 m2.

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Viser innglasset balkong.

Type	Balkong
Rekkverk/ brystning i aluminium/ stål plater. Gulvkonstruksjon med betong, gulv med teppebelegg.	
Fleksible glassvegger med stålprofiler som både kan skyves, åpnes og stables på siden. Innvendige rullegardiner	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Innglassing av terrasse fra 2011 i regi sameiet.	
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 befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Terrassedør med 3 -lags glass	
Brann- og lydklassifisert ytterdør med kikkehull.	
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?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.

Enkelte vridere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et totalt avvik på 30mm i gang.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et totalt avvik på 25 mm i stue.

Det registreres stedvis knirk i gulv.

Ytterligere undersøkelser anbefales utført, ved legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Ingen påviste indikasjoner ved gulvoverflater som tilsier fuktskader.

6.4 Kjøkken



Viser 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 opplyst fra 2019. Kjøkkeninnredning med slette fronter. Kjøkkenøy. Over og underskap. Fliser i benkerygg. Laminerte benkeplater. Kompositt kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil etablert etablert (krav fra 2010). Integrert kjø- og fryseskap, oppvaskmaskin, micro, stekovn og platetopp. Komfyrvakt etablert (krav fra 2010). Ventilator med kullfilter.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Avtrekk



Viser vann og avløpsinstallasjoner under kum. Ettermontert vannstoppeventil.

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.5 Lovlighet



Viser brannslukningsapparat

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

Godkjente tegninger er ikke fremlagt.

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?

Ikke kontrollert

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

Nei

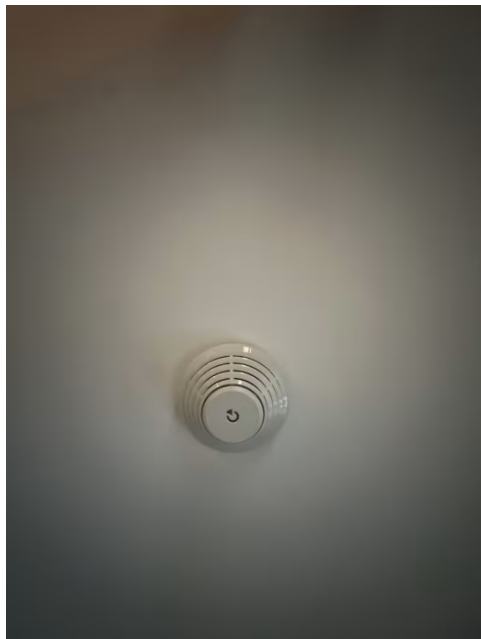
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

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



Viser brannmelder.

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Innvendige avløpsrør utført med PVC-plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Lokale fornyelser ved bad og 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.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.

Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.7 Vannledninger



Viser røropplegg med Cu-rør og fordelerstokk med adkomst via inspeksjonsluke på bad.

Type anlegg	Kobber
-------------	--------

Rørinstallasjoner i hovedsak fra byggeåret.

Røropplegg med Cu-rør, fordelerstokk med adkomst via inspeksjonsluke inne på bad.

Hovedstoppekran montert i luke på bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Enkelte utskiftinger arbeid ved våtrom. Ikke fremlagt noen dokumentasjon.

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
--------------------------------------	-------------

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Det registreres stedvis irr på koblinger.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget sitt ansvar.

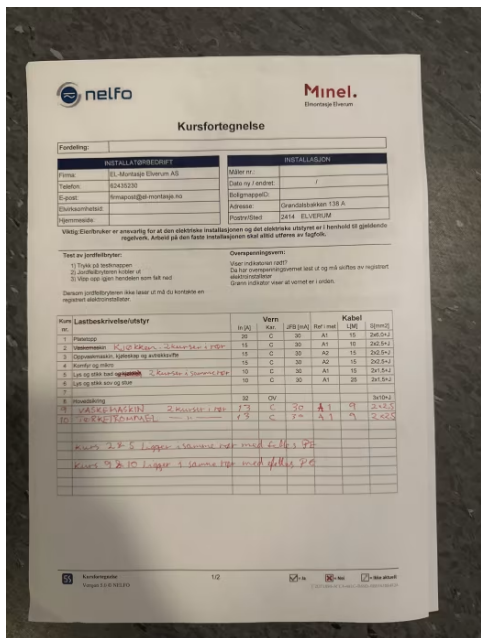
Hovedstoppekran og rørkurser i fordelskap anbefales merket for god oversikt.

Vannstoppeventil anbefales montert ved åpen rørfordeling. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap plassert i felles gang



Viser kursfortegnelse.

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Sikringsskap plassert i felles gang, skap med jordfeilautomater. En-fase 230V anlegg med 32 A hovedsikringer.
Digital måleravleser montert i skap.

Type anlegg

Skjult

Åpen og skjult installasjon

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det er fremlagt samsvarserklæring fra Minel Elmontasje Elverum. Installasjon på kjøkken stue iht. tilbud.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

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

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. 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.

6.9 Vannbåren varme



Viser radiator montert på kjøkken. Pyntekopper rundt rørgjennomføringer.

Type anlegg	Radiatorer
Oppvarming med sentralvarme og radiatorer. Felles sentralvarmeanlegg kombinert med bereder og varmtvann.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Radiatorovner og installasjoner er skiftet i senere tid i regi av sameiet.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Sentralvarmeanlegg med vegghengte radiatorer, ingen påviste lekkasjer eller øvrige mangler. Det er sameiets ansvar at funksjon for radiatorovner med tilhørende installasjoner er ivarettatt, evt påkostninger tilfaller borettslaget.	
Anlegget er ikke funksjonstestet. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Det er etablert kullfiltervifte på kjøkkenet. Dette medfører manglende ventilering av bad. Anbefaler ytterligere undersøkelser av anlegget.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.	
Anbefaler ytterligere undersøkelser av vifte på kjøkken og ventiler i himlingskasse på bad.	
Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.	

6.11 Våtrom



Viser sluk i dusjsonen.



Viser baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Himling med malt betong. Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

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-3

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er ikke tilfredsstillende.

Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 15mm.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall. Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

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

Anbefalte tiltak overflater

Det bør etableres avrenning til sluk for hele våtrommet.

Det er etablert dørterskel men det er ikke dokumentert at denne er vanntett. Anbefaler ytterligere undersøkelser av terskel.

Eventuelt se på muligheten for å etablere vannstopper/lekkasjesikring.

Utbedringskostnader overflater

Ingen umiddelbar kostnad

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Antatt plastsluk fra byggeår. Ingen opplysninger om utskifting av sluk ved oppgradering.

Synlig flik av mansjett under klemring.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Ja



Viser dusjvegg i glass, veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr. Gulvstående toalett.

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?

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Hele slukmansjett er ikke synlig under klemring og kan derfor ikke kontrolleres fullverdig.

Over halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste avvik bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

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.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri, dusjvegg i glass, veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr. Gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Ventilasjon av bad med ventiler i kasse. Tilluft via spalte under dørblad.

Mulig ventiler i kasse på bad i hovedsak er tilknyttet sentralavtrekk.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det registreres ikke sug i ventilene som er montert i kasse.

Det anbefales å se på mulighetene for å etablere mekanisk avtrekk.

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Anbefaler ytterligere undersøkelser om ventiler er tilknyttet tidligere sentralavtrekk eller naturlig ventilasjon.

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
Fuktmåling fra luke bak toalett. Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon. Opplyst fra tidligere takst at badet er oppgradert i 2020 med ny membran/tettesjikt. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	

6.12 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse	
Gulv: Overflater bestående av laminat, teppebelegg og fliser på bad. Vegg: Overflater bestående av malte plater og malt mur. Tak: Overflater bestående av malt mur.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
Skjolder i tak og på vegger registreres. Enkelte sprekker i overflater registreres. Det registreres glippe mellom gulv og list. Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang. Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	

6.13 Øvrig: Kjellerbod

Beskrivelse
Privat kjellerbod med adkomst via fellesareal. Gulv med malt betong. Vegger i bindingsverk med liggende rupanel, innervegger med åpent bindingsverk. Enkel tredør. Himling med malt betong, innlagt strøm for lampepunkt i himling. Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert. Forøvrig ingen vurderinger.

6.14 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant