

Andreas Grøttings veg 17 A 2408 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1967

Areal (BRA): 75 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

11

TG-2

5

TG-3

0

TG-IU

0

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/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/7094>

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 TG2

Vannledninger

Oppsummering

Eldre stoppekran. Etter funksjonstest av stoppekran ble det registrert drypplekkasje. Stoppekran anbefales skiftet.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Oppvaskmaskin må trekkes frem for inspeksjon av bereder.

Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.

Berederen er over 18 år har usikker restlevetid.

Det anbefales montert automatisk vannstoppventil.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er ikke kontrollert for mugg/fukt ved filter i aggregatet pga manglende tilkomst.

Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Det registreres slitasje på trykknapper på anlegget.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et eldre støpejernsluk, ingen synlig klemring eller slukmansjett. Ukjent oppbygging av sluk.

Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker.

Våtrommet er vurdert med bruk av dusjkabinett slik at belastning av fritt vann på overflater har vært begrenset.

Det anbefales fortsatt å benytte dusjkabinett.

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

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

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

Dører på baderomsinnredning med justeringsbehov/smøring.
Eldre skade på baderomsinnredning er malt over, se bilde.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.6.2023

Rapportdato
29.6.2023

Hjemmelshavere

Navn: Øivind Nøsterud

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Ikke fremlagt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Vegard Syversrud
Firma: Syversrud Takst AS
Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,
2407 Elverum

Telefon: 41544653
Dato: 29.6.2023
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, takteking, 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, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: Andreas Grøttings veg 17 A, 2408 Elverum

Kommunenr: 3420 Gårdsnr: 30 Bruksnr: 931 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: 46 Leilighetsnr:

Byggeår: 1967 - Kilde: Eiendomsverdi.no

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEÅR

Antatt utførelse med støpte søler til fast byggegrunn. Grunnmur av plaststøpt betong, overflater hovedsakelig ubehandlet. Kjellergulv med betong. Etasjeskillere i betong. Etasjeskillere med brann-/lydskille mot naboelighet antatt utført etter gjeldende brann- og lydkrav for byggeåret. Utvendig kledd med metallplater, samt noe liggende kledning i tilknytning til terrasse. Brannskillevegger mot naboeligheter. Antatt at taket er oppført over betongdekke. Flatt tak, antatt tekket med papp. Felles trapperom utført med sandwich elementer. Trapperom med heis til alle etasjer. Privat bod i kjeller med muligheter for lagring.

TOMT

På tomten er grøntområde, boligblokker, garasjebygg, boder, avfallsrom og forsamlingslokale til felles bruk. Eiendommen har normale lys- og solforhold. Tilkost til eiendommen via asfaltert kommunal vei. Asfaltert innkjørsel, parkeringsplass og interne gangstier.

PARKERING

Parkering på oppstillingsplass og mulighet for leie av garasje.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av laminat, vinyl og parkett.

Vegg: Overflater bestående av trepanel, malte plater og malt betong.

Tak: Overflater bestående av malt betong.

Overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

VESENTLIGE ENDRINGER

2011 Bytte kjøkken IKEA.

2011 Svensgaard installasjon med div arbeid på kjøkken.

2011 Norbrednden rør AS endring av vanninstallasjon på kjøkken.

2011 Nytt toalett og nytt dusjkabinett på bad.

2011 Diverse overflatebehandling.

Elvia hadde el kontroll. Det ble registrert 3 feil og dette er utbedret av Elverum elektro.

OPPVARMING

Stråleovn på bad og radiatorer koblet til fjernvarme.

VENTILASJON

Sentral avtrekk fra kjøkken. Vindusventiler.

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 slokkeutstyr 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 Byggforskeren 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 gavl 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
2. etasje	75	62	13	Gang, soverom, kjøkken, bad og stue	Innglasset balkong.
Totalt	75	62	13		

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 er ikke medtatt i arealoversikt.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

TG-1



Viser innglasset balkong.

Type Balkong

Innglasset balkong. Fliser på gulv og vegger med betong og liggende panel.
Strøm fra dobbel stikkontakt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Balkongen er innglasset senere enn byggeår i regi av borettslaget.

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? Nei

Er balkong / terrassen tekket? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

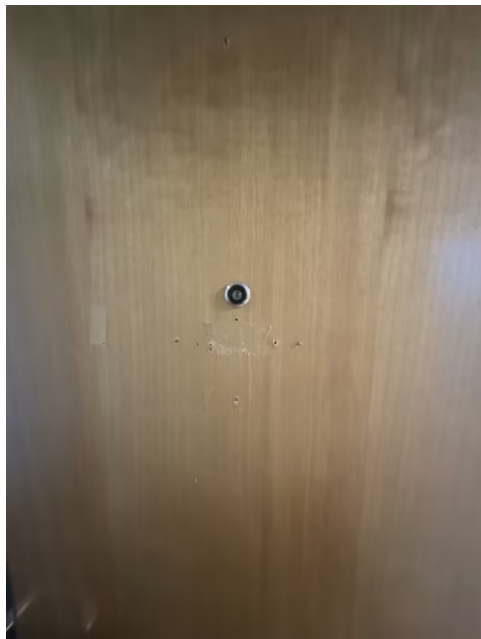
Tettesjikt under flis er ukjent. Det er ikke observert spesielle avvik ellers på innglasset balkong.
Ved enkel test ble det ikke registrert bom under fliser.



Viser innglasset balkong.

6.2 Vinduer og dører

TG-1



Viser merker på ytterdør etter dørsilt.



Brann og lydklassifisert ytterdør med kikkehull.
Inngangsdør til blokk tilknyttet porttelefon.

Beskrivelse

Terrassedør med glassfelt fra 1992.
Faste og åpningsbare vinduer med 2 lags isolerglass fra 1990 - 1998.
Brann og lydklassifisert ytterdør med kikkehull.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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

Karmen er noe værslitt på soverom. Knirk i terskel ved ytterdør.

Det er ikke observert spesielle avvik på vinduer eller dører.

På grunn av alder vil smøring og justering måtte påregnes.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type

Betongdekke

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

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ble stedvis registrert knirk.



Viser kjøkkeninnredning.



Viser kjøkkeninnredning.

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

Ikea kjøkkeninnredning fra 2011 med profilerte fronter, laminerte skrog og benkeplate i tre. Over og underskap med ett vitrineskap. Oppvaskkum i metall med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Fliser i benkerygg. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn. Komfyrvakt etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

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

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Vifte bør rengjøres

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.



Viser vann - avløpsinstallasjoner under kum.



Mekanisk avtrekk.



Viser sprekker i fuge mellom benkeplate og vegg.



Sokkel utsatt for fukt. Tørt på befaringen.

6.5 Lovlighet



Viser brannsentral i trappehus med mulighet for å avstille.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	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?	Ikke kontrollert
Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Avløp av åpne og skjulte rørføringer av støpejern og plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Utført arbeid i forbindelse med nytt kjøkken i 2011.	
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

Ingen avvik eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

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

6.7 Vannledninger

TG-2



Viser eldre stoppekran plassert bak dusjkabinett på bad.

Type anlegg

Kobber

Vannrør av åpne rørføringer av kobber. Vanninntak og hovedstoppekran plassert bak dusjkabinett på bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Utført arbeid ved nytt kjøkken.

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?

Ja

Oppsummering av vannledninger

Eldre stoppekran. Etter funksjonstest av stoppekran ble det registrert drypplekkasje. Stoppekran anbefales skiftet.

6.8 Elektrisk

TG-1

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

Ja



Varmtvannsbereder plasser i hjørne på kjøkken.

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2005

Størrelse

80 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

Oppvaskmaskin må trekkes frem for inspeksjon av bereder.

Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp.

Berederen er over 18 år har usikker restlevetid.

Det anbefales montert automatisk vannstopppventil.



Aggregat plassert på kjøkken.



Tilluftsentil gang/stue

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Ventilator kjøkken og avtrekksventil på bad tilkoblet felles avtrekkssystem, vifte antatt plassert på tak.

Tilluftventiler på soverom og i stue. Avtrekksventil på bad. Spalteventiler i vindu.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

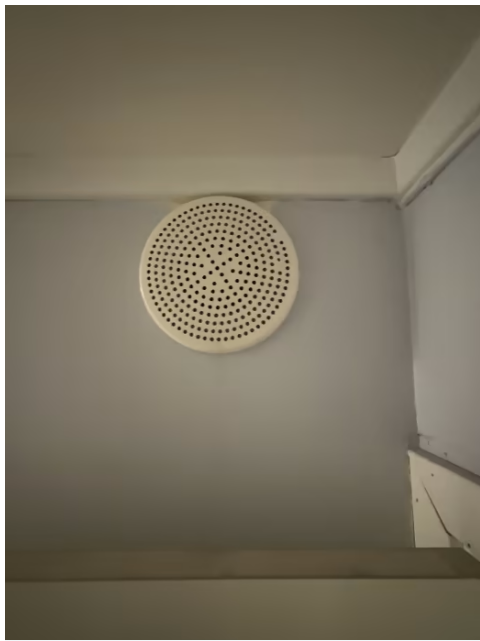
Eier opplyser om at vaktmester skifter filter på ventilasjon.

Oppsummering av ventilasjon

Det er ikke kontrollert for mugg/fukt ved filter i aggregatet pga manglende tilkomst.

Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Det registreres slitasje på trykknapper på anlegget.



Tillufsventil på soverom.



Viser avtrekk på bad.

6.11 Våtrom



Viser baderomsinnredning



Viser gulvstående toalett og dusjkabinett.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om nytt toalett og montert dusjkabinett i 2011.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
TG-1	
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.	
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk er 26 mm.	
Det registreres diverse hull i fliser etter montert utstyr.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Støpejernssluk kan ha kort restlevetid. Rengjøring av sluk anbefales slik at inspeksjon av slukpotte kan utføres.	
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?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei



Sluk må rengjøres.



Vann - avløpsinstallasjoner under vask.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluket er et eldre støpejernsluk, ingen synlig klemring eller slukmansjett. Ukjent oppbygging av sluk.

Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker.

Våtrommet er vurdert med bruk av dusjkabinett slik at belastning av fritt vann på overflater har vært begrenset.

Det anbefales fortsatt å benytte dusjkabinett.

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

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

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

Rommet er utstyrt med et dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Dører på baderomsinnredning med justeringsbehov/smøring.
Eldre skade på baderomsinnredning er malt over, se bilde.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk, tilluft via spalte under dørblad

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Ventilasjon vurderes å fungere som tiltenkt.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei



Viser baderomsinnredning utsatt for fukt.

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.



Viser svekkelser i gulvets tetthet. Ingen silikon eller mansjett rundt rør.

6.12 Øvrig: Innvendige overflater

TG-1



Viser glippe mellom gulv og vegg.



Viser ripe i parkettgulv.

Beskrivelse

Gulv: Overflater bestående av laminat, vinyl og parkett.

Vegg: Overflater bestående av trepanel, malte plater og malt betong.

Tak: Overflater bestående av malt betong.

Oppsummering av øvrig

Overflate med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

Det registreres stedvis knirk i gulv, noe skjolder på vegger og bruksmerker på parkettgulv.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant