

# Tinghusgata 3 2414 ELVERUM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2006

BRA: 75 m<sup>2</sup>

BRA-i: 65 m<sup>2</sup>

### 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, 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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/14984>

### 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige 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

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

Enkelte sår og hakk ved ytterdør.

Vindu på soverom lukker seg ikke tilstrekkelig. Låsemekanisme med justeringsbehov/ utbedring.

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

### Kjøkken

#### Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon.

Tiltak med å forbedre avtrekksfunksjon må påregnes.

Det anbefales kontroll av borettslaget / sameiet om ventilator med mekanisk vifte kan tilknyttes sentralavtrekkssystem.

### Ventilasjon

#### Oppsummering

TG2 pga manglende dokumentasjon på service/vedlikehold av anlegget.

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

For å sikre et godt inn klima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

### Våtrom

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg for avløp fra vaskemaskin, servant eller drensrør.

Det registreres slukmansjett under klemring men kun deler av mansjetten er synlig.

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 utførelsen.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

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

### Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

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

## Øvrig: Innvendige overflater

### Oppsummering

Det registreres slitasje, sår, hakk og riper ved parkettgulv.

Det registreres skjolder og ufagmessig malerarbeid. Flere komponenter er utsatt for malingsøl.

Overflater forøvrig med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

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

## Bygningsdeler med TG-IU

## Varmesentral

### Oppsummering

Anlegget er ikke funksjonstestet. Opplyst felles nedgravet gasstank for hele bygget.

Det ble registrert noe irr på gassrør i stålkasse ved innglasset balkong.

Dokumentasjon på service/vedlikehold må fremskaffes. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

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

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Takhøyden måles til ca 2,40m på soverom. Takhøyden måles til ca 2,40m i stue.

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat eldre enn 10 år.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**9.3.2024**

Rapportdato  
**19.3.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: **Fredrik Nybråten**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Det er purret på egenerklæring, men ikke mottatt.

### Informasjon om bygningssakkyndig

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

Telefon: **41544653**  
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.

### Informasjon om boligen

Adresse: **Tinghusgata 3, 2414 Elverum**

Kommunenr:	<b>3420</b>	Gårdsnr:	<b>30</b>	Bruksnr:	<b>1103</b>	Festenr:	
Seksjonsnr:	<b>9</b>	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	<b>2006</b>						
Boligtype:	<b>Leilighet i boligblokk</b>						

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGGEMÅTE

Selveierleilighet i 3.etasje. Kombinert forretnings-/boligblokk med sentral beliggenhet i Elverum. Fellesarealer med parkeringskjeller, trapperom/heis og takterasse. Postkasse inne ved inngangsparti 1.etasje. Bygget er antatt 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 nabo-leilighet og trapperom med brann- og lydkrav. Veggventiler med snortrekk ved yttervegger. 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

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

#### EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av vegg til vegg teppe og parkett.

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

Tak: Overflater bestående av malt betong og nedsenket gipshimling.

## OPPVARMING

Oppvarming med strøm. Elektrisk gulvvarme på bad. Gasspeis i stue. Panelovner.

## VENTILASJON

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Veggventiler med snortrekk ved yttervegger. Sentralavtrekk for kjøkken, bad og omkleddingsrom. Styring via ventilator på kjøkken.

## SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker, røykmelder og sprinkelanlegg 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.

Betragtningene 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.
- 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..

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.
- Varmtvannbøder: 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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	75	65	0	10	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>75</b>	<b>65</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>0</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	75	65	10	Entre, omkleddingsrom, bad, stue, kjøkken, soverom 1 og soverom 2.	Innglasset balkong
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>75</b>	<b>65</b>	<b>10</b>		

## Kommentar til arealberegning

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.

Bod i kjeller er ikke medtatt i arealoversikt pga manglende adkomst for målinger.



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting



Viser innglasset balkong med adkomst fra stue.

Type	Balkong
Det er etablert en innglasset balkong. Malt betonggulv.	
Vegger av trekledning, glassbyggerstein og tegl. Vinduer med skyvefunksjon. Himling av betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

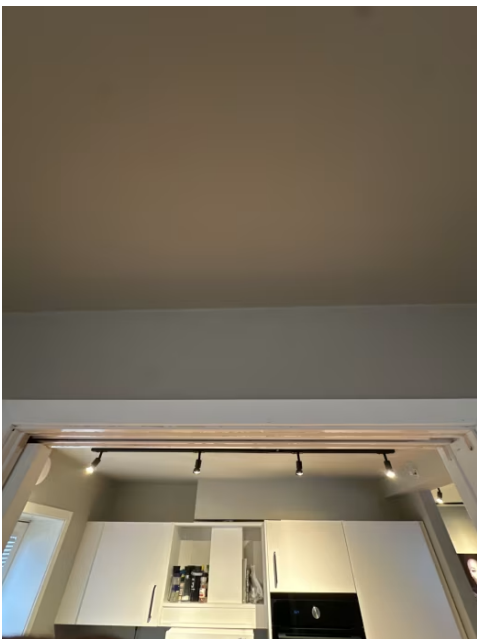
#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

Det er betongdekke med ukjent bruk av membran/tettesjikt.

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

### 6.2 Vinduer og dører



Listverk ved topp skyvedør til kontor mangler.

Beskrivelse	
Brann- og lydklassifisert ytterdør fra Swedoor med kikkehull. Ytterdør tilknyttet dørtelefon og kamera.	
Terrassedør med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2006.	
Vinduer med 2-lags isolerglass, produksjonsår 2006.	
Laminerte innerdører. To dører med skyvefunksjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karm, 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

#### Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Enkelte sår og hakk ved ytterdør.

Vindu på soverom lukker seg ikke tilstrekkelig. Låsemekanisme med justeringsbehov/ utbedring.

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

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke

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

Nei

#### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) eller med rettholt (3 punkter) innenfor 2 m. Totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet.

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm. Boligen er besiktiget møblert, alle flater var ikke tilgjengelige.

## 6.4 Kjøkken



Viser vann og avløpsinstallasjoner under kum.

#### 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 med slette fronter. Laminerte benkeplater. Kompositt kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstøpventil etablert (krav fra 2010). Integrert kjø- og fryseskap, oppvaskmaskin, stekovn, platetopp og micro. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte tilknyttet sentralavtrekk.

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

Silikonfuge anbefales etablert i overgang benkeplate og vegg. Plate på vegg ved stekesonen anbefales etablert.

#### Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator over platetopp tilknyttet sentralavtrekk. Ukjent plassering av vifte.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

Avtrekk har begrenset funksjon.

Tiltak med å forbedre avtrekksfunksjon må påregnes.

Det anbefales kontroll av borettslaget / sameiet om ventilator med mekanisk vifte kan tilknyttes sentralavtrekkssystem.

## 6.5 Lovlighet



Viser brannslukningsapparat.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert.

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

Godkjente byggetegninger er ikke fremlagt. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

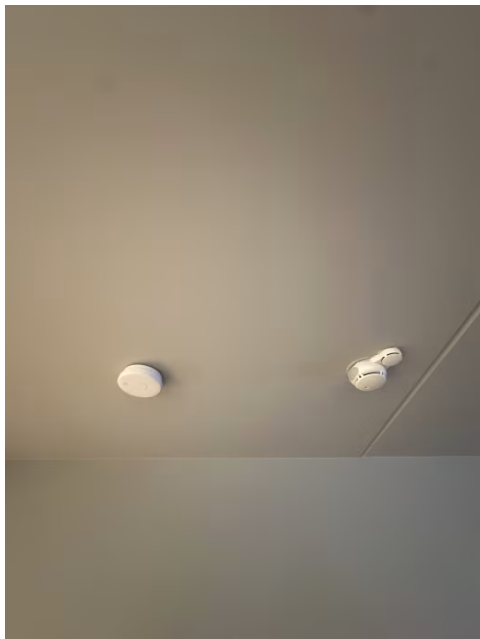
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Takhøyden måles til ca 2,40m på soverom. Takhøyden måles til ca 2,40m i stue.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

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

Brannslukningsapparat eldre enn 10 år.



Viser brannvarsling.

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Tilknyttet kommunalt avløpsnett.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
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 avvik eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning.	
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.	

## 6.7 Vannledninger



Viser rør i rør system fra fordelerskap plassert på bad og frem til sanitærinstallasjoner på baderom og kjøkken. Hovedstoppekran i skap.



Viser avrenning fra fordelerskap.

Type anlegg

Kobber

Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert på bad og frem til sanitærinstallasjoner på baderom og kjøkken. Tilknyttet kommunal vannforsyning.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

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

TG-1

Vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere.

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

Kurser i fordelerskap og hovedstoppekran anbefales merket for god oversikt.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

## 6.8 Elektrisk





Viser metallkasse ved innglasset balkong for gassforsyning til gasspeis i stue samt måler for avlesning av forbruk.



Viser gasspeis montert i stue.

Type anlegg

Annet

Gasspeis fra Heat & Glo montert i stue. Metallkasse ved innglasset balkong for gassforsyning til gasspeis i stue samt måler for avlesning av forbruk.

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

Lekkasjevakt fra isens monter men er ikke funksjonstestet.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

#### Oppsummering av varmesentral

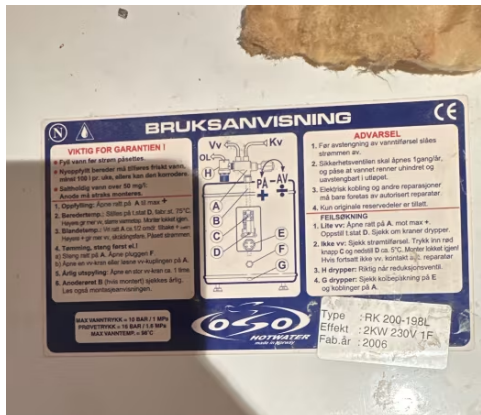
TG-IU

Anlegget er ikke funksjonstestet. Opplyst felles nedgravet gasstank for hele bygget.

Det ble registrert noe irr på gassrør i stålkasse ved innglasset balkong.

Dokumentasjon på service/vedlikehold må fremskaffes. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

## 6.10 Varmtvannsbereder



Viser teknisk data på bereder.



Viser plassering av bereder på bad.

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2006

Størrelse

198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

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**

**TG-1**

Ingen avvik eller skader ble registrert.

## 6.11 Ventilasjon





Det registreres maling på veggventiler.

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Veggventiler med snortrekk ved yttervegger. Sentralavtrekk for kjøkken, bad og omkleddingsrom. Styring via ventilator på kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på service ved sentralavtrekk.

### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

TG2 pga manglende dokumentasjon på service/vedlikehold av anlegget.

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

For å sikre et godt inn klima bør anlegg og kanaler rengjøres jevnlig. Filter bør byttes to ganger i året. Ventilasjonsaggregatet bør rengjøres en gang i året, og storrengjøringen av selve ventilasjonsanlegg- og kanaler bør ha en intervall på hvert fjerde år.

## 6.12 Våtrom



Viser sluk i dusjsonen.

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Himling med malte plater.  
Innfelt downlights, sprinkel og avtrekksventil i himling. Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier opplyser om renovering av bad i 2022. Arbeid utført av GK byggetjenester AS.

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)



Det er etablert baderomsinnredning, klosett med innebygd sistene, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og innfellbare dusjvegger.



Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg

## Oppsummering av overflater

TG-1

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 på 35 mm. Varierende fallforhold på gulv. Ingen synlig oppbrett av membran ved døråpning. Fallforhold er ikke kontrollert ved varmtvannsbereder og vaskemaskin pga manglende adkomst for måling.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

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

Det ble under befaringen observert sjeeggkre/sølvkre på baderommet. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## 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

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

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

## Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg for avløp fra vaskemaskin, servant eller drepsrør.

Det registreres slukmansjett under klemring men kun deler av mansjetten er synlig.

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 aldriingsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen.

## Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

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

## Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, klosett med innebygd sistene, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei



Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg



Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (soverom). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner?

Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

#### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Ventilasjon via himlingsventil tilknyttet sentralavtrekk, manglende tilluft.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

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

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (soverom). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det er fremlagt bilder tatt under oppføring.

## 6.13 Øvrig: Innvendige overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Overflater bestående av vegg til vegg teppe og parkett.  
Vegg: Overflater bestående av malt betong, spilevegg og malte plater.  
Tak: Overflater bestående av malt betong og nedsenket gipshimling.

Det registreres slitasje, sår, hakk og riper ved parkettgulv.

Det registreres skjolder og ufagmessig malerarbeid. Flere komponenter er utsatt for malingsøl.

Overflater forøvrig med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

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

## 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 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant