

Flaggspettvegen 14 B 2406 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2011

BRA: 73 m²

BRA-i: 73 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

8

TG-2

9

TG-3

1

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggssbygninger (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/36010>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt pga manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater/baderomsplater. Undersøkelsen viser høyt fukttinnhold og svelling.

Anbefalte tiltak fukt

Baderomsplate med svelleskader anbefales utskiftet. Lokal utbedring må påregnes.

Utbedringskostnader fukt: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Normalt periodisk vedlikehold må påregnes. Tekking ikke kontrollert pga. terrassebord.

Eier opplyser om vann fra balkong til veranda i leiligheten under etter kraftig regnvær, kan skyldes at tekkingen på balkong ikke er tett. Evt. utbedring følges opp og utføres av borettslaget.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres lysinnslipp ved undertak/pipegjennomføring som indikerer utetthet i tekking. Ingen fukt/lekkasje registrert på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

Utbedring av tekking/tetting ved pipe for å hindre fuktinntrengning. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på mellom 15 og 20 mm.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med speil fronter. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Lys under overskap og i vitrineskap. Plate i benkerygg. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Opplegg for komfyr og oppvaskmaskin. Plass for kjøleskap. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010).

Det registreres stedvis svelling på fronter og skrog.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum eller komfyrvakt, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

For å lukke avviket, monter lekkasjevakt med automatisk stengeventil under kjøkkenbenk, nær oppvaskkum og oppvaskmaskin.

For å lukke avviket, monter komfyrvakt over eller bak stekeovn/platetopp i henhold til gjeldende krav.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Ventilasjon

Oppsummering

For å sikre et godt inneklima 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.

Ingen opplysninger om rengjøring av kanaler eller service på anlegget.

Det er ikke avdekket feil som tilsier mangelfull ventilasjon, men anlegget vurderes til TG2 på grunn av alder og forventet slitasje.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør på ca. 33 mm.

Det ble registrert «bom» i gulvfliser ved døråpning. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Mindre sprekk i flisfuge i dusjsonen.

Det registreres mindre svelling i nedkant av baderomsplater i dusjsonen.

Det registreres misfarging i fugemasse som kan skyldes feil type silikon (uten soppdreper).

Over halvparten av forventet brukstid er passert på overflater.

Anbefalte tiltak overflater

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det påvist manglende/ slitt silikon ved bunnlister under enkelte baderomsplater, medfører at platene trekker fukt.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Utbedring/utskiftning av silikonefuge under baderomsplater må påregnes.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmålinger. Ingen dokumentasjon på radonsperre.

Anbefalte tiltak

Det anbefales gjennomført radonmålinger. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger. Det må dokumenteres om det er montert radonsperre (krav TEK10 og TEK17).

Bygningsdeler med TG-IU

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Oppsummering

Opplyst om mulighet for etablering av vedfyring.

Det er ikke montert ildsted i dag. Sotluke plassert i stue.

Lovlighet

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

Brannslukningsapparat eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.9.2025

Rapportdato
26.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Karen Tanum Bækkemoen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Vann fra balkong til veranda i leiligheten under etter kraftig regnvær, kan skyldes at tekkingen på balkong ikke er tett. Evt. utbedring følges opp og utføres av borettslaget.

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, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. EI-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.

Kjøper bør gjennomgå borettslagets/sameiet vedtekter, regnskap, budsjett og husholdsregler, da dette ikke er beskrevet i rapporten.

Informasjon om boligen

Adresse: **Flaggspettvegen 14 B, 2406 Elverum**

Kommunenr:	3420	Gårdsnr:	14	Bruksnr:	319	Festenr:
Seksjonsnr:	3	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2011 - Kilde: Eiendomsverdi.no					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført med støpte ringmurselementer og støpt plate på mark. Etasjeskiller antatt av betongelementer. Yttervegger oppført i bindingsverk og utvendig kledd med liggende panel. Saltakkonstruksjon. Fabrikkerte w-takstoler. Taker er tekket med betongtakstein. Renner og nedløp av metall.

Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TOMT

Felleseie tomt på ca 4 185 m². Tomtestørrelsen må verifiseres. Det er lekeområder med blant annet huskestativ og sandkasse. Det er asfaltert adkomst, samt gangveier og biloppstillingsplasser. Eiendommen har adkomst fra offentlig vei og er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via felles private stikkledninger.

PARKERING

Parkering i carport og oppstillingsplass.

OPPVARMING
Oppvarming med strøm. Elektrisk gulvvarme på bad. Panelovner.

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 funksjonssprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

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 arealstandarden (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.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	73	73	0	0	10
Totalt m²	73	73	0	0	10

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	73	70	3	Gang/entré, bad/vaskerom, 2 soverom, stue/kjøkken.	Teknisk rom
Totalt m²	73	70	3		

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.

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.

Det var manglende adkomst til utvendig bod på befaringsdagen. Boden er derfor ikke oppmålt og ikke inkludert i beregnet areal.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Balkong med adkomst fra stue. Opphengt på husveggen og understøttet med tresøyler. Gulv bestående av terrassebord. Rekkverk med stående bord og toppbord. Balkongen fremstår teknet med fall til renne.	
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 teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Normalt periodisk vedlikehold må påregnes. Tekking ikke kontrollert pga. terrassebord.	
Eier opplyser om vann fra balkong til veranda i leiligheten under etter kraftig regnvær, kan skyldes at tekkingen på balkong ikke er tett. Evt. utbedring følges opp og utføres av borettslaget.	

6.2 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Brannklassifisert ytterdør med glassfelt.	
Terrassedør av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.	
Vinduer i tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.	
Formpressede innerdører med fire speil	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

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

Mindre bruksmerker på dører registreres.

Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning.

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft

Kaldtloft

Loft med adkomst via luke med skyvestige. Konstruksjonen er oppbygd med w-takstoler.

Himling isolert med blåseull. Undertak med duk.

Loft besiktiget fra luke, begrenset besiktigelse muligheter av loft.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det registreres lysinnslipp ved undertak/pipegjennomføring som indikerer utetthet i tekking. Ingen fukt/lekkasje registrert på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av tekking/tetting ved pipe for å hindre fuktinntrengning. Anbefaler ytterligere undersøkelser.



6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke

Antatt etasjeskille med betongelementer.

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

Ja

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på mellom 15 og 20 mm.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-IU

Opplyst om mulighet for etablering av vedfyring.

Det er ikke montert ildsted i dag. Sotluke plassert i stue.

6.6 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med speil fronter. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Lys under overskap og i vitrineskap. Plate i benkerygg. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Opplegg for komfyr og oppvaskmaskin. Plass for kjøleskap. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010).

Det registreres stedvis svelling på fronter og skrog.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum eller komfyrvakt, dette er et krav på kjøkkenet utifra alder.



Anbefalte tiltak overflater og innredning

For å lukke avviket, monter lekkasjevakt med automatisk stengeventil under kjøkkenbenk, nær oppvaskkum og oppvaskmaskin.

For å lukke avviket, monter komfyrvakt over eller bak stekeovn/platetopp i henhold til gjeldende krav.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.



6.7 Lovlighet



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukningsapparat eldre enn 10 år.	

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør av plast. Avløpsrør fra leiligheten og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar.	
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

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 etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (feks. toalett eller sluk).

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

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

6.9 Vannledninger



Type anlegg

Rør i rør system, Kobber

Vanninntak og hovedstoppekran plassert under skap på teknisk rom.

Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert på teknisk rom og frem til sanitærinstallasjoner på badet og kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det etablert fordelerskap?

Ja

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

Nei

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

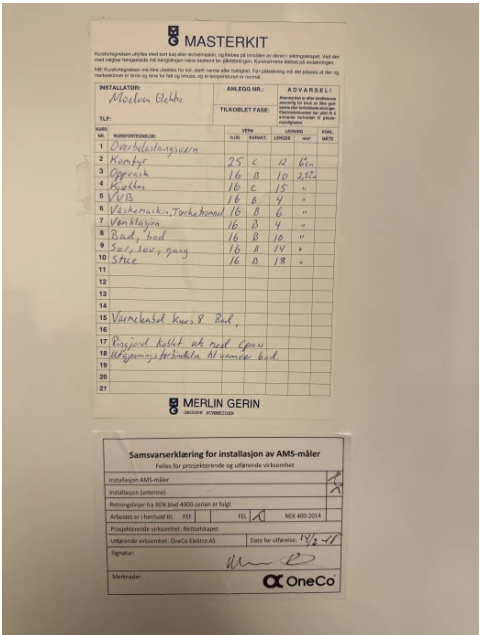
Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

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

Rørkurser i fordelerskap og hovedstoppekran anbefales merket.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.10 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Installasjon av lader på eksisterende infrastruktur. Utført av Minel Elmontasje Elverum.	
Det er utført en elkontroll av det elektriske anlegget i 2022. Svensgaard Installasjon AS	
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 kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Sikringsskap plassert på teknisk rom. Sikringsskap med overbelastningsvern, jordfeilautomater og måler. Skjult elektrisk anlegg.

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.

6.11 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent

Størrelse

200 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

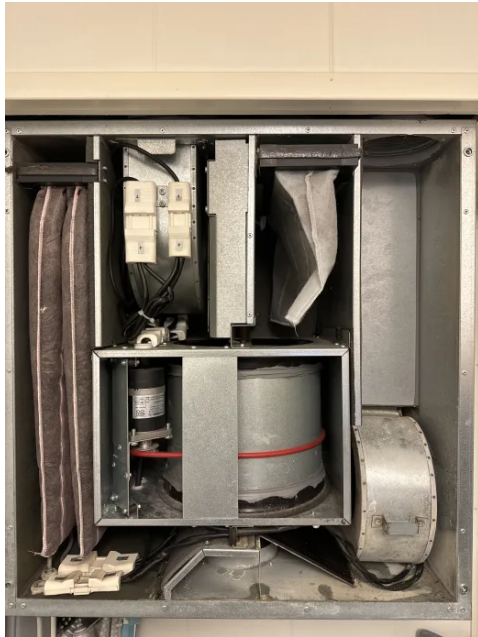
TG-2

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

6.12 Ventilasjon



Type ventilering

Balansert ventilasjon

Ventilasjonsaggregat plassert i teknisk rom. Type Systemair VR 300 ECV/B. Tilluft og avtrekksventiler. Tilluft via spalter under dørblad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Opplyst skiftet vifte i aggregat. Opplyst skiftet varmegjenvinner. Utført av Energima i 2025.

Når var siste service på anlegget?

Ukjent

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

For å sikre et godt inneklima 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.

Ingen opplysninger om rengjøring av kanaler eller service på anlegget.

Det er ikke avdekket feil som tilsier mangelfull ventilasjon, men anlegget vurderes til TG2 på grunn av alder og forventet slitasje.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.13 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Himling med malte plater. Downlights i himling. Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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?

Ja

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

Ja

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør på ca. 33 mm.

Det ble registrert «bom» i gulvfliser ved døråpning. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget. Mindre sprekk i flisfuge i dusjsjonen.

Det registreres mindre svelling i nedkant av baderomsplater i dusjsjonen.

Det registreres misfarging i fugemasse som kan skyldes feil type silikon (uten soppdreper).

Over halvparten av forventet brukstid er passert på overflater.

Anbefalte tiltak overflater

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

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?

Nei

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?

Ja

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

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det påvist manglende/ slitt silikon ved bunnlist under enkelte baderomsplater, medfører at platene trekker fukt.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Utbedring/utskiftning av silikonfuge under baderomsplater må påregnes.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri. Innfellbare dusjdører i glass, veggmontert termostadbatteri og dusjgarnityr. Vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Krakkelering i vasken registreres.

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Avtreksksventil i himling tilknyttet aggregat.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Ja

Oppsummering av fukt

TG-3

Hulltaking er ikke foretatt pga manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater/baderomsplater. Undersøkelsen viser høyt fukttinnhold og svelling.

Anbefalte tiltak fukt

Baderomsplate med svelleskader anbefales utskiftet. Lokal utbedring må påregnes.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.14 Øvrig: Innvendige overflater



Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av parkett og belegg.

Vegg: Overflater bestående av malte plater og mdf plater.

Tak: Overflater bestående av malte plater.

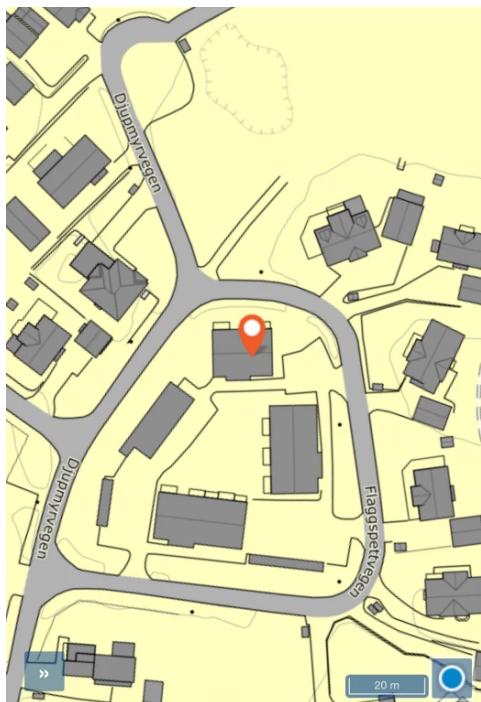
Oppsummering av øvrig

TG-1

Mindre riper og sår registreres på gulv.

Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje iht. alder.

6.15 Øvrig: Radon



Beskrivelse

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke foretatt radonmålinger. Ingen dokumentasjon på radonsperre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales gjennomført radonmålinger. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger. Det må dokumenteres om det er montert radonsperre (krav TEK10 og TEK17).

6.16 Øvrig: Carport



Beskrivelse

Biloppstillingsplass i felles carportanlegg. Asfaltert gulv. Yttervegg kledd med liggende panel. Oppført i bindingsverk. Sperretakkonstruksjon. Undertak med OSB-plater. Understøttet med tresøyler. Pulttak tekket med takpapp. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Montert lader for elbil. Carport merket 1.

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant