

Jerpevegen 21

2406 ELVERUM

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 2022

BRA: 104 m²

BRA-i: 104 m²



Samlet vurdering

TG-0

28

TG-1

0

TG-2

1

TG-3

0

TG-IU

3

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/30225>

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

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggene på grunn av sen uttørring av fukt i veggene som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng.

Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering

Oppsummering

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ingen adkomst til loftet.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon anbefales etabler.

Våtrom: Bad 1.etasje

Oppsummering av fukt

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone. Våtsone mot yttervegg og kjøkken.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.4.2025

Rapportdato
23.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: Caroline Marki Mork
Navn: Thomas Gulbrandsen

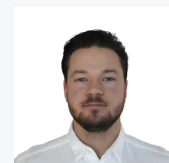
Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

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. 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: Jerpevegen 21, 2406 Elverum

Kommunenr: 3420 Gårdsnr: 14 Bruksnr: 363 Festenr:

Seksjonsnr: 5 Andelsnr:

Byggeår: 2022

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Vertikaldelt tomannsbolig over 2 plan, byggeår 2022. Boligen er oppført med støpt plate på mark. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med liggende og stående trepanel. Ildsted er tilknyttet stålpipe. Saltak takkonstruksjon i tre tekken med takstein. Malt slett ytterdør med sidefelt i glass fra byggeår. Vinduer med 3-lags glass, produksjonsår 2021. Terrassedør med glassfelt og skyvefunksjon, produksjonsår 2022. Slette lette innerdører. Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TOMT

Felleseie tomt på ca. 4 455 m². Tomtestørrelsen må verifiseres. Tomt opparbeidet med plen. Asfaltert oppstillingsplass og parkering. Gode lys og solforhold. Tilknyttet kommunalt vann og avløpsnett.

PARKERING

Parkering på oppstillingsplass.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peisovn etablert i stue. Varmekabel på badet, teknisk rom og i gang.

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 byggeteknisk 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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Tomannsbolig.	104	104	0	0	23
Utebod	5	0	5	0	0
Totalt m²	109	104	5	0	23

Bygning: Tomannsbolig.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	52	52	0	0	23
2. etasje	52	52	0	0	0
Totalt m²	104	104	0	0	23

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	52	48	4	Entre, bad og stue/kjøkken.	Teknisk rom
2. etasje	52	52	0	Gang/trapperom, soverom 1, soverom 2, soverom 3, garderobe og bad.	
Totalt m²	104	100	4		

Bygning: Utebod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	5	0	5	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	5	0	5		Utebod
Totalt m²	5	0	5		

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.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering

TG-IU

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur

Plate på mark, Ringmur

Boligen er oppført med prefabrikkerte ringmurselementer og støpt plate på mark.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-O

6.3 Balkong, terrasse, platting



Viser platting ved inngangsparti.

Type

Platting, Terrasse

Det er etablert en markterasse i impregnert trevirke. Ukjent fundamentering. Levegg mot nabo.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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 teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-O



Viser terrasse mot sør/vest med adkomst fra stue og terreng.

6.4 Vinduer og dører



Viser ytterdør

Beskrivelse

Malt slett ytterdør med sidefelt i glass fra byggeår.

Vinduer med 3 -lags glass, produksjonsår 2021.

Terrassedør med glassfelt og skyvefunksjon, produksjonsår 2022.

Slette lette innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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-0

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.



Viser innerdører.



Viser terrassedør i 1.etasje

6.5 Yttervegger



Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen.

Type fasade	Liggende kledning
Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med liggende trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Panel er avsluttet nærmere terreng enn hva som er anbefalt. Det anbefales at kledningen avsluttes minimum 30 cm over terreng.

Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-IU**

Det er ingen adkomst til loftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon anbefales etabler.

6.7 Renner og nedløp



Viser nedløpsrør ført til terreng.

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-0**

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Lukket og kledd takkonstruksjon.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-0
Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.	
Selve takkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.	

6.9 Taktekking

Type tekteking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tektekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-0
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.	

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak**TG-0**

Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Støpt gulv på grunn

Støpt gulv på grunn. Etasjeskille mellom 1.etasje og 2.etasje er et trebjelkelag.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-0**

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.12 Ildsted/Skorstein



Viser peis montert i stue 1.etasje.

Type pipe Stål

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Peis

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Nei

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-0**

Ingen avvik eller skader ble registrert. Peisen er ubrukt.

6.13 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.



Viser vann og avløpsinnstallasjoner 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-0
Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminerte benkeplater. Over og underskap/høyskap. Kompositt kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil etablert (krav fra 2010). Integreert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Plass for kjøleskap. Komfyrvakt etablert (krav fra 2010). Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.	

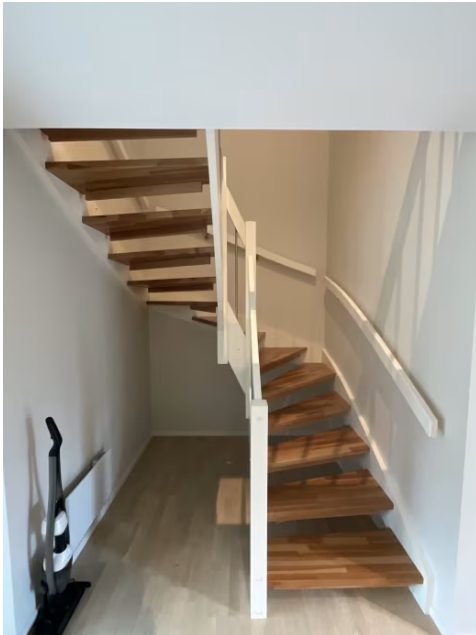
Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Vifte i platetopp. Avtrekksventil tilknyttet aggregat i himling.	
Oppsummering av avtrekk	TG-0
Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.	

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
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
Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

6.15 Trapp



Viser trapp mellom etasjer.

Beskrivelse

Åpen trapp mellom etasjene. Rekkverk, håndløper og trinn i treverk.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-0

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-0

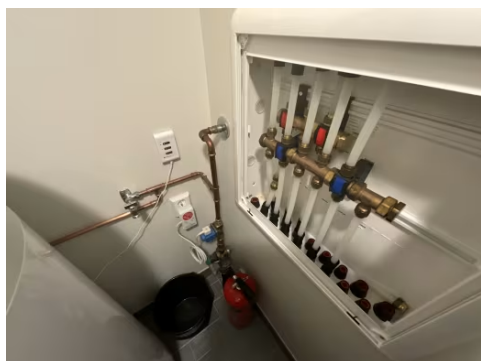
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

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

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.17 Vannledninger



Viser vanninntak, hovedstoppekran og fordelerskap plassert på teknisk rom.



Viser innfelt skap på bad i 1.etasje, kobling til utekran. Lekkasjeføler i skap.

Type anlegg

Kobber

Vanninntak, hovedstoppekran og magnetventil plassert på teknisk rom.

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

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

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

Oppsummering av vannledninger

TG-0

Vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere for isolasjon og kondens.

Mindre kondens på vanninntak. Det registreres noe rust på hovedstoppekran.

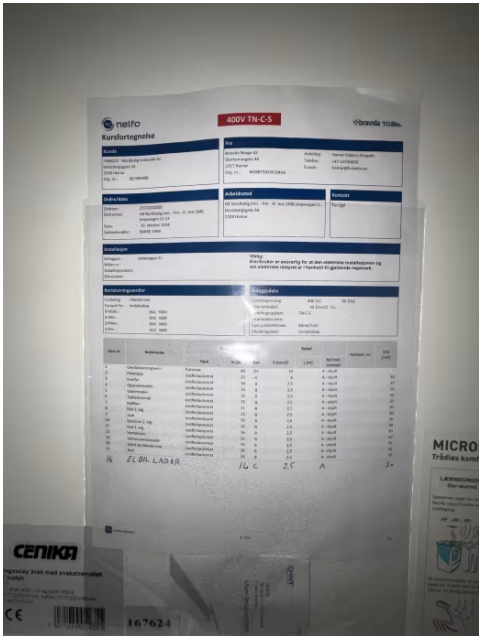
Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.18 Elektrisk



Viser innfelt sikringsskap med svakstrømdel.



Viser kursfortegnelse.

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

Opplyst montert stikkontakt for vaskemaskin på teknisk rom. Opplyst opplegg til elbillader.

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

Oppsummering av elektrisk

TG-0

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.



Viser utvendig målerskap og elbillader.

6.19 Varmtvannsbereder



Viser bereder plassert på teknisk rom.

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2022

Størrelse

194 L

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-0

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

6.20 Ventilasjon



Viser balansert ventilasjonsaggregat innvendig.

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon med aggregat plassert i teknisk rom 1. etasje, type Systemair. Mulighet for forsering av luftmengde, kontrollpanel på aggregat. Tilluftsventiler, avtrekksventiler og overstrømning via spalte under dørbled.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	Ikke hatt service.
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-0

Det registreres feilmelding i display. Eier opplyser om at dette blir utbedret før salg.

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.

6.21 Våtrom: Bad 1.etasje



Viser toalett og dusjonen.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Himling med malte plater. Varmekabler i gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ukjent
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



Viser baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.



Viser sluk i dusjsonen.

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-0

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 30 mm.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

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?

Nei

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

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-0

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

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, klosett med innebygd sistene, innfellbare dusjvegger, veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-0

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventiler

Mekanisk avtrekk

Ventil i himling tilknyttet balansert ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
TG-0	
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?	Nei
Oppsummering av fukt	
TG-IU	
TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone. Våtsone mot yttervegg og kjøkken.	

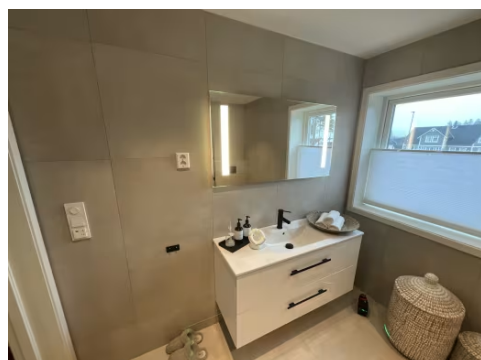
Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.22 Våtrom: Bad 2.etasje



Viser sluk i dusjonen.



Viser baderomsinnredning.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Himling med malte plater og downlights. Varmekabler i gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ukjent
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)



Viser toalett og dusjsone.



Oppsummering av overflater

TG-0

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Målt høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp sluk på 30 mm. Gulv utenfor dusjsonen fremstår som flatt. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Terskel måles til 15mm med synlig silikon.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

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? Nei

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-0

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

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri. Innfellbare dusjvegger, veggmontert termostadbatteri og dusjgarnityr. Veggmontert toalett med innebygget sistene.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-0

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Ventil i himling tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluftspalte under dørblad.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-0

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.23 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av parkett og fliser.

Vegg: Overflater bestående av malte plater.

Tak: Overflater bestående av malte plater.

Oppsummering av øvrig

TG-0

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

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

6.24 Øvrig: Utvendig bod



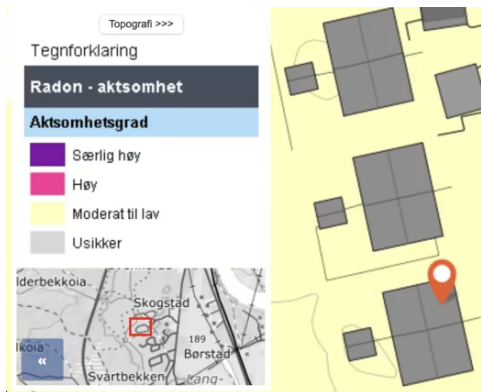
Viser frittstående utebod.

Beskrivelse

Oppført med støpt plate på mark. Vegger oppført i bindingsverk og utvendig kledd med liggende panel. Pulttak teknet med papp. Innlagt lys og strøm. Boden er uisolert. Slett ytterdør. Renner og nedløpsrør av metall.

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting.

6.25 Øvrig: Radon



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

Beskrivelse

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

Bygningen skal etter gjeldene forskrifter være utført med radonsperre.

Oppsummering av øvrig

TG-0

6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant