

# Andreas Grøttings veg 17 A 2408 ELVERUM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 1967

BRA: 79 m<sup>2</sup>

BRA-i: 62 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

10

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, 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 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/28684>

### 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 rapportensammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

## Bygningsdeler med TG3

### Våtrom: Bad

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere slukpotte.

Tetting med mansjett/membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Dette er ikke etablert på avløps fra servant og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

Vinylgulv som membran/tettesjikt har passert over halvparten av forventet levetid.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

**Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: Ingen umiddelbar kostnad**

## Bygningsdeler med TG2

### Vinduer og dører

#### Oppsummering

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

Enkelte vridere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt. Overflatebehandling må påregnes på innerdører.

### Etasjeskille og gulv på grunn

#### Oppsummering

Det registreres små sprekker mellom gulvlist og gulv.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rom på over 17 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

### Kjøkken

#### Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Skrog fra byggeår. Over og underskap. Lys under overskap. Laminerte benkeplater. Fliser i benkerygg. Metall kum med avrenningsfelt, to kummer, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Opplegg for stekeovn og liten oppvaskmaskin. Plass for mindre kjøleskap.

Det registreres boom under fliser i benkerygg. Det registreres nedbøy i skapbunn.

Det registreres drypplekkasje ved avløp under kum og på blandebatteri.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt.

Fliser bør holdes under oppsyn.

Drypplekkasje på blandebatteri og avløp må utbedres.

### Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Funksjon og tilstands må vurderes av fagmann.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

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

Det registreres sen avrenning i servant på bad og på kjøkken.

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

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.

Det registreres drypplekkasje fra avløp på kjøkkenet.

### Anbefalte tiltak

Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

Drypplekkasje på avløpsrør under vask på kjøkkenet må utbedres.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Det er fremlagt samsvarserklæring fra Elverum elektro med beskrivelse: Avdekning i sikringsskap.

Anlegget har utidsmessige løsninger og ujordete stikkontakter.

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 eiltitsyn) 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.

### Anbefalte tiltak

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

---

## Vannbåren varme

### Oppsummering

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### Anbefalte tiltak

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

## Ventilasjon

### Oppsummering

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. Ventilasjonsanlegget har oppnådd en høy alder og fremstår ikke å virke som det skal.

Aggregatet er tilsmusset og bør rengjøres. Det registreres begrenset avtrekk fra ventilator på kjøkken.

Det registreres omfattende klukkelyder fra kum på kjøkkenet når ventilasjonsaggregatet starter. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

### Anbefalte tiltak

Service på ventilasjonsanlegget anbefales. Anbefaler ytterligere undersøkelser av fagmann.

## Øvrig: Innvendige overflater

### Oppsummering

Overflater med varierende vedlikehold og i varierende tilstand. Overflatebehandling må påregnes.

## Øvrig: Radon

### Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

### Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## Bygningsdeler med TG-IU

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av fukt

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt. TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det mangler brannslukkingsapparat.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
13.3.2025

Rapportdato  
27.3.2025

### Hjemmelshavere

Navn: Bjørg Brunzell

Tilstede ved inspeksjon: Nei

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. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Andreas Grøttings veg 17 A, 2408 Elverum

Kommunenr: 3420      Gårdsnr: 30      Bruksnr: 931      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr: 43      Leilighetsnr:

Byggeår: 1967

Boligtype: Leilighet i boligblokk

#### Generell beskrivelse av boligen:

##### BYGEMÅTE

Boligblokk over fire plan med kjeller, byggeår 1978. Opprinnelig byggegrunn av elveavsetning, grunn med høy sandsortering. Fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Grunnmur og kjellergulv er utført i støpt betong. Bærekonstruksjoner, etasjeskiller og leilighetsskillende vegger er utført i støpt betong. Yttervegger er utført i betong og trekonstruksjoner, yttervegger kledd med teglstein, fasadeplater i metall og trepanel. Flat takkonstruksjon, isolert og antatt tekket med helsveiset papp/takfolie. Felles trapperom utført med sandwich elementer. Trapperom med heis til alle etasjer.

##### TOMT

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

##### PARKERING

Parkering på oppstillingsplass. Mulighet for leie av garasje.

##### OPPVARMING

Leilighetens primære oppvarming skjer ved bruk av vannbåren varme til radiatorer tilknyttet sentralvarme. Radiator i stue og kjøkken. Stråleovn på bad.



## VENTILASJON

Balansert ventilasjons med aggregat plassert over kjøkkenventilator merke Flexit VGS 250. Tilluftsventiler i stue og soverom. Avtrekksventil på bad og kjøkkenventilator. Kjøkkenventilator tilknyttet aggregat.

## SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

## LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk.

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.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Asfalt takbelegg/folie en forventet tid for fjerne begroing på: Kort/middels/lang - 5/10/15 år.
- Asfalt takbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavli m.m. en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år.

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

## ENDRINGER ETTER BYGGEÅR (Kilde: Årsrapport for 2020 NOR 2 BORETTSLAG)

2023-2024 Bevegelsessensorer montert i en trappeoppgang (jobben fortsetter i de andre oppgangene i 2024)

2023 - 2023 Obos-nøkkel installert på alle hoveddinggangsdører

2023-2023 El-bil ladeanlegg

2023-2023 Nye stoppekraner i vaskerommet

2023-2023 anskaffet 2 vaskemaskiner og 1 tørketrommel i vaskerommet

2022-2022 Nye Istamålere

2020-2020: Fordrøyingsbasseng.

2018-2019: Asfaltering.

2017-2019: Ettermontering heis.

2017-2017: Spyling av avløpsrør.

2017-2018: Opparbeidelse av ekstra parkeringsplass.

2016-2016: Rehabilitering av takene på alle blokkene.

2015-2016: Garasjer og boder malt.

2013-2013: Maling av vinduer.

2013-2013: Etterisolering på kryploft i blokkene.

2012-2012: Trappeoppganger - Oppussing av trappeoppganger og rom.

2011-2011: Porttelefoner med skjerm.

2011-2011: Garasjeporter - Installering av nye garasjeporter.

2011-2011: TV-overvåket anlegg, gjelder garasjer og blokker utvendig.

2010-2010: Utvidelse av Canal Digital avtale.

2007-2007: Spyling av avløpsrør.

2006-2006: Sentralfyring tilknyttet Elverum fjernvarme.

2006-2006: Oppgradering av kabel-TV anlegg.

2006-2006: Opparbeidet hellebelagt grillplass og uteplasser ved blokkene.

2004-2004: Skifte av utvendig vann- og avløpsrør.

2004-2005: Bygging og utvidelse av balkonger.

2002-2002: Overgang til fellesmåling strøm.

1998-1998: Etterisolering av alle fasader, ny kledning og nye vinduer.

1998-1998: Nytt ventilasjonsanlegg.

1998-1998: Nytt innvendig trukket kabel-TV anlegg.

1995-1995: Skiftet entredører og balkongdør.

1995-1995: Nye utvendig boder.

1995-1995: Syv nye garasjer.

## 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.

### Bygning: Leilighet

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	76	62	0	14	0
Kjeller	3	0	3	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>79</b>	<b>62</b>	<b>3</b>	<b>14</b>	<b>0</b>

#### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	76	62	14	Gang, soverom, kjøkken, bad og stue.	Innglasset balkong
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>76</b>	<b>62</b>	<b>14</b>		

## Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Bod i kjeller er ikke oppmålt pga manglende adgang.

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

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting



Viser innglasset balkong.



Det registreres sprekk i betonggulv.

Type Balkong

Det er etablert en innglasset balkong med adkomst fra stue. Gulv med betong tildekket med teppe. Vegger av betong og trepanel. Vinduer med skyvefunksjon. Innvendig markise. Lys og strøm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Innglasset i regi av borettslag.

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 registreres mindre sprekk i betonggulv. Anbefaler ytterligere undersøkelser, sprekker i betonggulv må holdes under oppsyn.

## 6.2 Vinduer og dører

### Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert ytterdør med kikkehull.

Vinduer med 2-lags glass, produksjonsår 1998.

Terrassedør med 2-lags glass, produksjonsår 1992.

Malte innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Vinduer er byttet.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Er det påvist værslitte karmar, 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-2

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

Enkelte vridere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt. Overflatebehandling må påregnes på innerdører.

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Betongdekke

Etasjeskille i betong.

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

#### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Det registreres små sprekker mellom gulvlist og gulv.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rom på over 17 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

## 6.4 Kjøkken



#### 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-2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Skrog fra byggeår. Over og underskap. Lys under overskap. Laminerte benkeplater. Fliser i benkerygg. Metall kum med avrenningsfelt, to kummer, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Opplegg for stekeovn og liten oppvaskmaskin. Plass for mindre kjøleskap.

Det registreres boom under fliser i benkerygg. Det registreres nedbøy i skapbunn.

Det registreres drypplekkasje ved avløp under kum og på blandebatteri.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand.

Viser vann og avløpsinstallasjoner under kum.



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Med tanke på sikkerhet anbefales det å ettermontere vannstoppeventil og komfyrvakt.

Fliser bør holdes under oppsyn.

Drypplekkasje på blandebatteri og avløp må utbedres.

### Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

### Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk har begrenset funksjon.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Funksjon og tilstands må vurderes av fagmann.

## 6.5 Lovlighet



Viser brannvarsling på soverom.

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

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Manglende brannslukkerutstyr

Det mangler brannslukkingsapparat.

Er det skader på røykvarsler?

Nei



Viser brannvarsler tilknyttet brannsentral i trappeoppgangen.

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

### Oppsummering av avløpsrør

TG-2

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

Det registreres sen avrenning i servant på bad og på kjøkken.

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

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.

Det registreres drypplekkasje fra avløp på kjøkkenet.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

Drypplekkasje på avløpsrør under vask på kjøkkenet må utbedres.

## 6.7 Vannledninger



Viser vanninntak og hovedstoppekran plassert på badet.

Type anlegg	Kobber
Vanninntak og hovedstoppekran plassert på bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
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

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

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

## 6.8 Elektrisk





Viser sikringsskap og kursfortegnelse. Sikringsskap plassert i felles gang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer, Skrusikringer
1-fas elektrisk anlegg. Hovedbryter på 35 A. Jordfeilautomater og måler. Åpent og skjult anlegg. Ujordet stikkontakter.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er montert jordfeilautomater i sikringsskap.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
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?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

### Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er fremlagt samsvarserklæring fra Elverum elektro med beskrivelse: Avdekning i sikringsskap.

Anlegget har utidsmessige løsninger og ujordete stikkontakter.

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.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det elektriske anlegget er fra byggeåret, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

## 6.9 Vannbåren varme



Viser radiator montert på soverom.

Type anlegg	Radiatorer
Leilighetens primære oppvarming skjer ved bruk av vannbåren varme til radiatorer tilknyttet sentralvarme. Radiator i stue, soverom og kjøkken. Anlegget er ikke funksjonstestet.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

**Oppsummering av vannbåren varme** **TG-2**

Anlegget er bygd med jernrør og har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

## 6.10 Varmtvannsbereder



Viser vegghengt bereder plassert på badet.

Plassering bereder	Bad	
Fundament	Vegghengt	
Årstall	2016	
Størrelse	100 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-1**



Viser teknisk data på bereder.

## 6.11 Ventilasjon



Viser ventilasjonsaggregat plassert på kjøkkenet.

Type ventilering Balansert ventilasjon

Balansert ventilasjons med aggregat plassert over kjøkkenventilator merke Flexit VGS 250. Tilluftsventiler i stue og soverom. Avtrekksventil på bad og kjøkkenventilator. Kjøkkenventilator tilknyttet aggregat. Aggregat fra 1998. Hovedbryter for aggregat plassert i kjøkkenskap.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent

Er det tegn på fukt eller mugg i filter? Ja

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? Nei

### Oppsummering av ventilasjon

**TG-2**

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. Ventilasjonsanlegget har oppnådd en høy alder og fremstår ikke å virke som det skal.

Aggregatet er tilsmusset og bør rengjøres. Det registreres begrenset avtrekk fra ventilator på kjøkkenet.

Det registreres omfattende klukkelyder fra kum på kjøkkenet når ventilasjonsaggregatet starter. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Service på ventilasjonsanlegget anbefales. Anbefaler ytterligere undersøkelser av fagmann.



Viser teknisk data

## 6.12 Våtrom: Bad



Viser installasjoner på bad

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Himling med malt betong. Oppvarming med stråleovn.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Rommet fremstår som oppgradert med våtromsplater på vegger. Nyere vannrør og avløpsrør.

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? Nei



Viser sluk

### Oppsummering av overflater

TG-1

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp gulvbelegg ved dør på ca 70 mm. Varierende fall forhold på gulv.

Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Støpejern

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? Ja

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-3

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere slukpotte.

Tetting med mansjett/membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Dette er ikke etablert på avløps fra servant og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

Vinylgulv som membran/tettesjikt har passert over halvparten av forventet levetid.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

### Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

Ingen umiddelbar kostnad

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri. Gulvstående toalett. Dusjkabinett. Opplegg for liten vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Nei

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-1**

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

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?

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-IU**

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (bølegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt. TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

**6.13 Øvrig: Innvendige overflater**

Beskrivelse

**EKSEMPLER PÅ OVERFLATER**

Gulv: Overflater bestående av laminat.

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

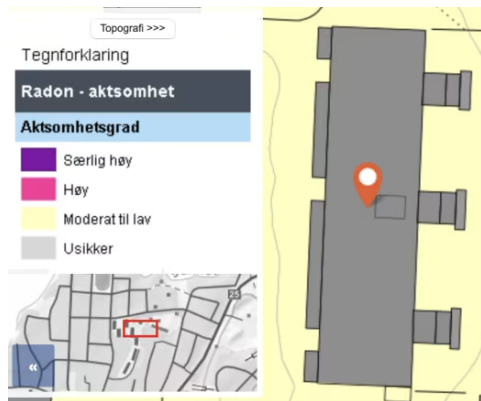
Tak: Overflater bestående av malt betong.

**Oppsummering av øvrig****TG-2**

Overflater med varierende vedlikehold og i varierende tilstand. Overflatebehandling må påregnes.

**6.14 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.

#### Oppsummering av øvrig

**TG-2**

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

## 6.15 Øvrig: Bod i kjeller



Plass i felles kjølerom i kjeller merket med nr 45.

#### Beskrivelse

Bod i kjeller med adkomst via fellesarealer. Bod merket med nr 43 på dør. Plassbygget dør i tre med hengelåshaspe. Gulv med betong. Vegger oppført i bindingsverk og kledd med liggende trebord. Himling med betong.



Bod i kjeller med adkomst via fellesarealer

## 6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant