

Gamle Trysilveg 18 2413 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2018

BRA: 120 m²

BRA-i: 94 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

16

TG-2

3

TG-3

0

TG-IU

2

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/34006>

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

Vinduer og dører

Oppsummering

Karm og utforing til ytterdør med skrapemerker. Mindre bruksmerker på enkelte innerdører.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

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

Det registreres stedvis mindre sprekker mellom gulvlist og gulv.

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.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Gulv har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Bygningsdeler med TG-IU

Våtrom: Bad 1

Oppsummering av fukt

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

Våtrom: Bad 2

Oppsummering av fukt

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.7.2025

Rapportdato
12.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: Terje Nord

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: Torill Burchard Nord

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

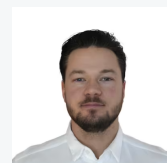
Navn: Vegard Syversrud

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, 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.

Selger er et dødsbo, eierinformasjonen er dermed begrenset.

Informasjon om boligen

Adresse: Gamle Trysilveg 18, 2413 Elverum

Kommunenr: 3420

Gårdsnr: 30

Bruksnr: 442

Festenr:

Seksjonsnr: 11

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2018

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Leilighet i boligblokk. Fundamenter, kjelleryttervegger og øvrige konstruksjoner under terreng av betong. Etasjeskille av betong. Yttervegger oppført i bindingsverk og utvendig kledd med stående panel og fasadeplater. Flat takkonstruksjon antatt tekket med papp eller folie. Fellesarealer med trapperom, heis, korridorer, parkeringskjeller, teknisk rom etc. Heis i trappeoppgang fra kjeller til øverste plan. Leiligheten har bod i kjeller med adkomst via fellesarealer. Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TOMT

Felleseie tomt på ca 2 192 m². Tomtestørrelsen må verifiseres. Uteområde opparbeidet med plen og asfalterte veger. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsanlegg.

PARKERING

Parkeringsplass i felles parkeringskjeller, plass med montert elbillader. Gjesteparkering på angitte plasser.

OPPVARMING

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker, sprinkler 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.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

Betraktningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. - Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Asfalt takbelegg/folie en forventet tid for fjerne begroing på: Kort/middels/lang - 5/10/15 år.
- Asfalt takbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavli m.m. en forventet tid for utskiftning på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

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

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

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

5. Arealinformasjon

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 byggteknisk 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.

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	114	94	0	20	0
Bod i kjeller	6	0	6	0	0
Totalt m²	120	94	6	20	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	114	91	23	Gang, bad 1, bad 2, soverom 1, soverom 2, stue og kjøkken.	Teknisk rom, innglasset balkong.
Totalt m²	114	91	23		

Kommentar til arealberegning

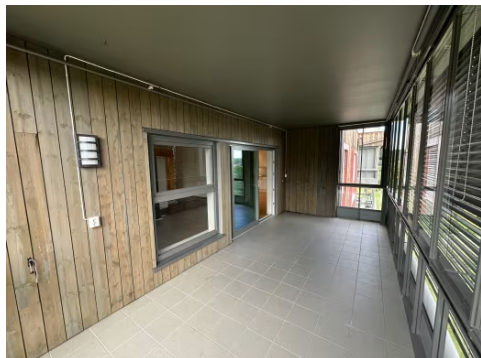
Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

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.

Rom 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



Type	Balkong
------	---------

Det er etablert en innglasset balkong med adkomst fra stue. Flislagt gulv. Vegger med trepanel.

Rekkverk oppført i aluminium. Vinduer med skyvefunksjon. Innlagt lys og strøm.

Innvendig og utvendig solskjerming.

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 befaringsstidspunktet?	Nei
--	-----

Er balkong / terrassen teknet?	Nei
--------------------------------	-----

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

Terrassen er flislagt. Tettesjikt under flis er ukjent.

Det registreres stedvis tjære ved underkant av kledningen, kan skyldes høy temperatur. anbefaler ytterligere undersøkelser.

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

6.2 Vinduer og dører



Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert ytterdør med kikkehull. Laminerte innerdører med 3 speil.

Terrassedør med skyvfunksjon og 3 - lags glass, produksjonsår 2017.

Vinduer med 2-lags glass, produksjonsår 2017. Utvendig solskjerming på enkelte vinduer, styring med fjernkontroll.

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-2

Karm og utforing til ytterdør med skrapemerker. Mindre bruksmerker på enkelte innerdører.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling må påregnes.

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

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

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

Det registreres stedvis mindre sprekker mellom gulvlist og gulv.

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.

6.4 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-1

Sigdal kjøkkeninnredning med speil fronter. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Fliser i benkerygg. Lys under overskap. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil etablert (krav fra 2010). Integrert kjø- og frysenskap, oppvaskmaskin, stekovn, micro og platetopp. Komfyrvakt etablert (krav fra 2010).

Mindre hakk på front til frysenskap registrert.

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

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator tilknyttet balansert ventilasjon.

Er det registrert avvik på avtrekk?

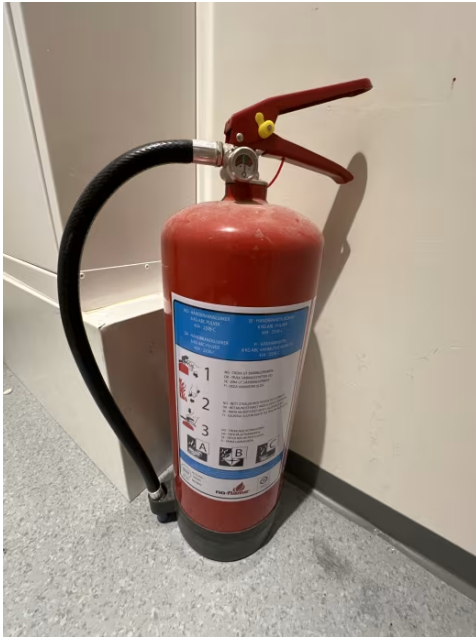
Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon. Vifte må rengjøres.





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

Ferdigattest er ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert. anbefaler ytterligere undersøkelser.

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 brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

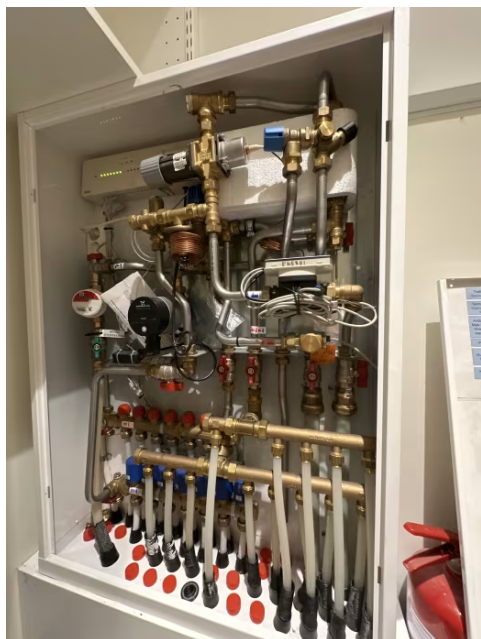
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei



6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
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 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. 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.	

6.7 Vannledninger



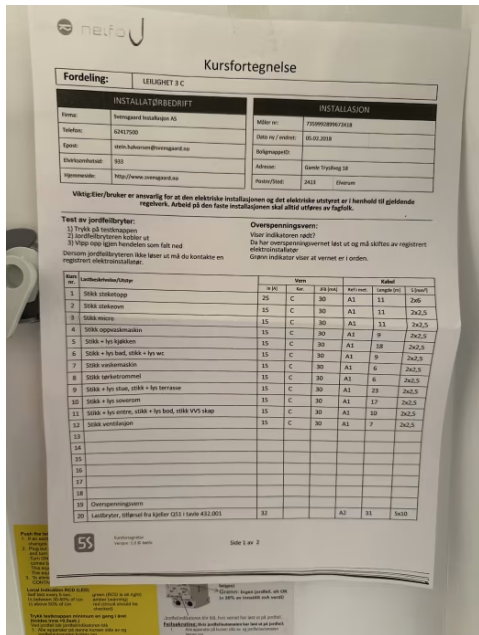
Type anlegg	Rør i rør system
Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert i teknisk rom og frem til sanitærinstallasjoner på baderom og kjøkken. Vanninntak, hovedstoppekran og vannmåler plassert i skap.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	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
Oppsummering av vannledninger TG-1	
Ingen avvik 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. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.	

6.8 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?	Ukjent
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, branttiløp eller varmgang i anlegget?	Nei



nelfo

Dokumentasjon av det elektriske anlegget
Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

OPPDRAGSGIVER/KUNDE		ANLEGGSDRESS	
Firma/Navn	Trottoppen Utbygging AS	Firma/Navn	Trottoppen Utbygging AS
Kontaktperson	Henry Høst	Adresse	Gamle Trysilveg 18
Adresse	Gillegata 4	Postnr/Sted	2413 Elverum
Postboks		Navn/Bokstav	BC
Postnr/Sted	2414 Elverum	Boligmappeid	
Telefon	91820550		
Epost	henry.host@herdas.no		
Kundnr	19173		

ORDREOPPLYSNINGER		
Ordrenummer	Følgende dato	Avsluttet dato / Planlagt ferdig
42485	04.04.2017	01.04.2018

UTARBEIDET AV	
Firma/Navn	Svennigard installasjon AS
Kontaktperson	Stein Halvorsen
Adresse	Sørtebekken 20
Postnr/Sted	2406 ELVERUM
Telefon	62417100
Epost	stein.halvorsen@svennigard.no
Epost	38521
Organisasjonsnr	960733185
Elektronisk ID	933

58

Side 1 av 2

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Ingen opplysninger 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 forenklede 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.

6.9 Vannbåren varme



Type anlegg

Gulvvarme

Oppvarming med vannbåren gulvvarme tilknyttet fjernvarme fra Eidsiva Bioenergi som hovedenergikilde for oppvarming og varmt tappevann. Vannbåren gulvvarme, gulvvarmeskap plassert i teknisk rom. Styring med trådløse romtermostater.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

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

Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?

Nei

Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?

Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?

Nei

Oppsummering av vannbåren varme

TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert. Anlegget er ikke funksjonstestet.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



6.10 Ventilasjon



Type ventilering

Balansert ventilasjon

Balansert ventilasjon. Aggregatet er plassert på teknisk rom.

Mulighet for forsering av luftmengde, kontrollpanel på aggregat.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Skiftet filter. Service på anlegget utført av Energima.

Når var siste service på anlegget?

2025

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-1

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.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann

6.11 Våtrom: Bad 1



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Himling med malte plater. Vannbåren gulvvarme.

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?

Nei

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

Nei



Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-1

Målt høydeforskjell fra topp flis ved dør til topp sluk på 36 mm. Nedsenket dusjsone med ca 10mm.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

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

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-1

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

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

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?

Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd systerne. Eier foreviste dokumentasjon på godkjent løsning uten dreksåpning (TECE sealbag).

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.	
TG-1	

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	
TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone. Våtsone mot leilighet og bad.	
TG-IU	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.12 Våtrom: Bad 2



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Himling med malte plater. Vannbåren gulvvarme.	
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?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Oppsummering av overflater

TG-1

Målt fhøydeforskjell fra topp flis ved dør til topp sluk på 35 mm. Nedsenket dusjsone på ca 10mm. Noe varierende fallforhold utenfor dusjsonen.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

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

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-1

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

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

Slukpotte og klemring er ikke sentrert ift slukrist.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri. Dusjvegger, veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr. Veggmontert toalett med innebygget sistene. Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?

Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sistene. Eier foreviste dokumentasjon på godkjent løsning uten drengåpning (TECE sealbag).

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.	

TG-1

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

TG-IU

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.13 Øvrig: Innvendige overflater



Beskrivelse	
EKSEMPLER PÅ OVERFLATER Gulv: Overflater bestående av parkett og belegg. Vegg: Overflater bestående av malt betong og malte plater. Tak: Overflater bestående av malte plater.	
Oppsummering av øvrig	
Gulv har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling må påregnes.	

TG-2

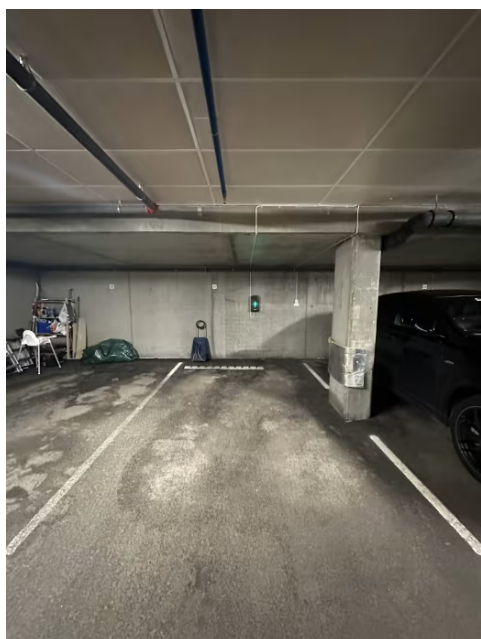
6.14 Øvrig: Parkering og bod i kjeller



Beskrivelse

Parkeringsplass med elbillader i felles parkeringskjeller. Plass merket S11.

Bod i kjeller med adkomst via fellesareal. Bod merket med S11. Støpt gulv. Vegger i betong og bindingsverk. Himling av betong. Slett ytterdør.



6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant