

Kirkevegen 85 B 2414 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Byggeår: 2016

BRA: 70 m²

BRA-i: 70 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

11

TG-2

7

TG-3

0

TG-IU

0

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/31809>

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

Vannledninger

Oppsummering

Det registreres vanndrypp fra fordeler i skap. Det registreres treg avrenning fra vask på badet.

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

Rørkurser og stoppekraner anbefales merket. Waterguard i skap er ikke tilkoblet, ukjent årsak.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Hovedstoppekran og rørkurser i fordelskap anbefales merket for god oversikt.

Drypplekkasje må utbedres. Treg avrenning fra vask på bad må undersøkes. Waterguard må tilkobles.

Ventilasjon

Oppsummering

Ikke mulig å demontere himlingsplater for kontroll av aggregat. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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.

Det registreres støy fra anlegget. Enkelte ventiler er tilsmusset.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Service på ventilasjonsanlegget anbefales.

Ytterligere undersøkelser av aggregat innvendig anbefales. Adkomst må etableres.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

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 27mm.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

Det registreres svellinger ved underkant av baderomsplater. Det registreres avvik i fuger mellom list og baderomsplater.

Anbefalte tiltak overflater

Lokal utbedring må påregnes ved plater og flisfuger. Svelleskader i plater må holdes under observasjon.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres feil utførelse av membran/slukmansjett ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under hele klemringen. Fuktsikring kan være utført med smøremembran eller banemembran.

Det påvist manglende/slitt silikon ved bunnlist under baderomsplater, noe som avviker fra monteringsanvisninger.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ytterligere kontroll av sluk anbefales. Innhent dokumentasjon om mulig.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

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

Det registreres en god del slitasje og riper ved parkettgulv.

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

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmålinger. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

Det må dokumenteres om det er montert radonsperre (krav TEK10 og TEK17). Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Øvrig

Oppsummering

Manglende dokumentasjon for tilstand, vedlikehold etc for fellesarealer.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt. Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget må fremlegges.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.5.2025

Rapportdato
27.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: Camilla Inez Kjelland Verngård

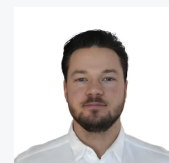
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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: Kirkevegen 85 B, 2414 Elverum

Kommunenr: 3420 Gårdsnr: 31 Bruksnr: 22 Festenr:

Seksjonsnr: 42 Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 2016

Boligtype: Leilighet i boligblokk

Generell beskrivelse av boligen:

TOMT

Felles eie tomt på ca. 5724 kvm. Tomtestørrelsen må verifiseres. Fellesområder med asfalterte veger, gangster samt parkeringsplasser. Arealer foran leiligheten er opparbeidet med plen, sittebenker og en hyggelig lekeplass. Grøntareal med etablert hekk mot gangveien.

PARKERING

Parkering i garasje og oppstillingsplass.

OPPVARMING

Radiatorer montert i stue, soverom og gang. Varmekabler i gulv på bad.

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. Betrachtingene 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 gavl 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 byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksareal (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)
Leilighet	70	70	0	0	9
Garasje	19	0	19	0	0
Totalt m²	89	70	19	0	9

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	70	70	0	0	9
Totalt m²	70	70	0	0	9

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	70	67	3	Gang, soverom 1, soverom 2, bad, stue/kjøkken.	Bod
Totalt m²	70	67	3		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	19	0	19	0	0
Totalt m²	19	0	19	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	19	0	19		Garasje og bod i bakkant.
Totalt m²	19	0	19		

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
Balkong vendt mot sør med adkomst fra stue. Overbygg med ovenforliggende terrasse. Innfestinger med skrå hengestag til yttervegger. Gulv bestående av terrassebord. Rekkverk med glass og metall. Levegg på en side.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

6.2 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Brann- og lydklassifisert ytterdør med kikkehull. Vinduer i tre med 3-lags glass, produksjonsår 2016. Terrassedør med med 3-lags glass, produksjonsår 2016. Slette lette innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte innerdører er byttet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei



Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Etasjeskille er et trebjelkelag.

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

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

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

Mindre glipper mellom lister og gulv registreres.

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

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Over og underskap. Plater i benkerygg. Lys under overskap. Laminerte benkeplater. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil etablert (krav fra 2010). Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Komfyrvakt etablert (krav fra 2010).

Det registreres mindre svelleskader på flere fronter. Enkelte fronter med mindre justeringsbehov.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand.

Avtrekk



Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.



6.5 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

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



6.6 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør av plast. Inspeksjonsluker på soverom.	
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?	Ukjent
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. Ingen avvik eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. 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/etasjeskilte. Resterende avløpsanlegg er sameiet / borettslaget sitt ansvar. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.	

6.7 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system, Kobber
Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert i himling på bad og frem til baderom og kjøkken.	
Noe kobber i fordelerskap. Hovedstoppekraner og vannmålere plassert i skap. Magnetventil tilknyttet kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei



Viser irr og drypplekkasje på kobling.

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Det registreres vanddrypp fra fordeler i skap. Det registreres treg avrenning fra vask på badet.

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

Rørkurser og stoppekraner anbefales merket. Waterguard i skap er ikke tilkoblet, ukjent årsak.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Hovedstoppekran og rørkurser i fordelerskap anbefales merket for god oversikt.

Drypplekkasje må utbedres. Treg avrenning fra vask på bad må undersøkes. Waterguard må tilkobles.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Overspenningsvern, lastbryter og jordfeilautomater. Sikringsskap plassert i gang.

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, branntiløp eller varmgang i anlegget?

Nei

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.

A white, modern, rectangular radiator with vertical fins, standing on a light-colored wooden floor against a plain, light-colored wall. The radiator has a sleek, minimalist design with a series of vertical ridges. It is positioned horizontally, and its top surface features a row of small, rectangular vents. The floor is made of light-colored wood planks, and the wall is a neutral, light gray or off-white color.

Oppvarming med radiatorer tilknyttet fjernvarme fra Eidsiva Bioenergi som hovedenergikilde for oppvarming og varmt tappevann. Radiatorer montert i stue, soverom og gang.

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

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert ventilasjon med aggregat plassert over himling i gang.	
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?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Ikke mulig å demontere himlingsplater for kontroll av aggregat. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	
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.	
Det registreres støy fra anlegget. Enkelte ventiler er tilsmusset.	
Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Service på ventilasjonsanlegget anbefales.	
Ytterligere undersøkelser av aggregat innvendig anbefales. Adkomst må etableres.	

6.11 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv. Vegger med sokkelflis og våtromsplater på vegger. Himling med letthimling. Downlights. Varmekabler i gulv.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei



Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

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

Ja

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

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 27mm.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

Det registreres svellinger ved underkant av baderomsplater. Det registreres avvik i fuger mellom list og baderomsplater.

Anbefalte tiltak overflater

Lokal utbedring må påregnes ved plater og flisfuger. Svelleskader i plater må holdes under observasjon.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Ja

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

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det registreres feil utførelse av membran/slukmansjett ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under hele klemringen. Fuktsikring kan være utført med smøremembran eller banemembran.

Det påvist manglende/slitt silikon ved bunnlist under baderomsplater, noe som avviker fra monterings anvisninger.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ytterligere kontroll av sluk anbefales. Innhent dokumentasjon om mulig.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri. Veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr. Dusjhjørne. Veggmontert sisterner og toalett. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Mindre avskalling på kanten av vasken. Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Ventil i himling tilknyttet balansert ventilasjon. Tilluft via spalte under dørblad.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
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-1
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (soverom). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll". Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.12 Øvrig: Innvendige overflater

Beskrivelse
EKSEMPLER PÅ OVERFLATER Gulv: Overflater bestående av parkett. Vegg: Overflater bestående av malte plater. Tak: Overflater bestående av malte plater og letthimling.

Oppsummering av øvrig

TG-2

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

Det registreres en god del slitasje og riper ved parkettgulv.

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

6.13 Øvrig: Garasjeplass i felles garasjeanlegg



Beskrivelse

Garasjeplass for en bil i felles garasjeanlegg. Garasje med bod i bakkant. Asfaltert gulv. Ringmur i betong. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledning. Pulttakkonstruksjon tekket med takfolie, undertak med rupanel. Renne/nedløp i metall. Aluminiumsport tilkoblet automatikk. Innlagt strøm. Strøm tilrettelagt for montering av elbillader.

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

6.14 Øvrig: Radon



Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke foretatt radonmålinger. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må dokumenteres om det er montert radonsperre (krav TEK10 og TEK17). Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.15 Øvrig

Beskrivelse

Fellesarealer med trapperom, heis, korridorer etc. Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Manglende dokumentasjon for tilstand, vedlikehold etc for fellesarealer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt. Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget må fremlegges.

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

6.22 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant