# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

**Generelt**
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

**1.** HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

**3.** VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4.** TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5.** BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6.** GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7.** KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8.** MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9.** AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10.** SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11.** LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12.** INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13.** UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14.** POSTKASSE medfølger.

**15.** UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16.** FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19.** BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20.** BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21.** SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22.** GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Einar Lunds veg 15
# 2414 ELVERUM

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Enebolig |
| Byggeår: | 1970 |
| Enebolig BRA: | 175 $m^2$ |
| Enebolig BRA-i: | 160 $m^2$ |
| Sum alle bygg BRA: | 206 $m^2$ |
| Sum alle bygg BRA-i: | 160 $m^2$ |
| Rapportdato: | 27.3.2026 (Gyldig til 27.3.2027) |



## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 10 | 19 | 0 | 2 |



Pål Nordbakken
Takstingeniør
P.Nordbakken Takst AS

pnordbakken@hotmail.com
48298024

# 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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

## Takstrapporten

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/41424

## 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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

## Utvidet el-kontroll

El-anlegg med blandet alder, dokumentasjon er ikke fremlagt. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en registrert installatør.

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Grunnmur og fundament | Tilstand grunnet elde. |
| Krypkjeller | Tilstandsgrad satt ut fra generell problematikk ved krypekjeller. |
| Vinduer og dører: Innerdører og kjøkkenvindu | Tilstand grunnet elde. |
| Yttervegger | Tilstand grunnet påviste forhold. |
| Renner og nedløp | Tilstand grunnet elde og påviste forhold. |
| Skorstein over tak | Tilstand grunnet elde og påviste forhold. |
| Takkonstruksjon og loft | Tilstand grunnet elde. |
| Ildsted/Skorstein innvendig i boligen | Tilstand grunnet elde og påviste forhold. |
| Kjøkken - Overflater og innredning | Tilstand grunnet manglende lekkasjesikring |
| Kjøkken - Avtrekk | Tilstand grunnet bruk av kullfilter ventilator. |
| Avløpsrør | Tilstand grunnet elde ved utvendig avløpssystem |
| Vannledninger | Tilstand grunnet elde ved utvendige stikkledninger og påviste forhold. |
| Varmesentral | Tilstand grunnet elde og usikkerhet med restlevetid. |
| Våtrom: Bad - Overflater | Tilstand grunnet elde og påviste forhold. |
| Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk | Tilstand grunnet elde. |
| Våtrom: Bad/vaskerom - Overflater | Tilstand grunnet elde og påviste forhold. |
| Våtrom: Bad/vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk | Tilstand grunnet elde. |
| Våtrom: Bad/vaskerom - Ventilasjon | Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet at baderommet kun er etablert med naturlig avtrekk. |
| Innvendige overflater | Tilstand grunnet elde. |

## Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Våtrom: Bad - Fukt | TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone. |
| Våtrom: Bad/vaskerom - Fukt | TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone. |

## Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. Rekkverk ved utvendige trapper er ikke etablert. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade. Tiltak vil være å ettermontere rekkverk ved terrengtrapper og heve rekkverkshøyder for å lukke avviket.

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**25.3.2026**

Rapportdato
**27.3.2026**

## Hjemmelshavere

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Bjørn Ingvar Næss** | Tilstede ved inspeksjon: | **Ja** |
| Navn: | **Randi Næss** | Tilstede ved inspeksjon: | **Ja** |

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

Elektronisk egenerklæring signert og datert 16.03.2026 er fremlagt og gjennomgått, evt avvik og opplysninger er beskrevet beskrevet i rapporten. Vedlegg med tilsammen 9 sider.

## Informasjon om bygningssakkyndig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Pål Nordbakken** | Telefon: | **48298024** |
| Firma: | **P.Nordbakken Takst AS** | Epost: | **pnordbakken@hotmail.com** |
| Tittel: | **Takstingeniør** | Adresse: | **Plankevegen 18 A, 2413 Elverum** |
| Profesjonsansvarsforsikring: | **IF Forsikring** | | |

**Om bygningssakkyndig:**

Har 13 års erfaring innen tømrer med varierende arbeidsoppgaver, jobbet 1-år innen brannforebyggende arbeid, Teknisk fagskole ved Gjøvik i perioden 2014-2016, etterutdanning ved NEAK (Norges eiendoms akademi ) 2016-2018.
Jobbet som takstmann siden 2016, etablert egen virksomhet i 2023.

**Egne premisser:**

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen
BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)
• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningensplanløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Ingen opplysninger vedrørende kommunale avgifter, opplysninger fremskaffes av megler.

Reguleringsplaner og arealplaner boligen er underlagt:
-Kommunedelplan for Elverum byområde med planid 2018006 fra 28.08.2019.
- Eldre reguleringsplan for Grønlia t.o.m. Silkoset med planid 18 fra 05.12.1966.
-Planer under arbeid: Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 for mer informasjon ta kontakt med arealplan i Elverum kommune.
Arealplaner og reguleringsbestemmelser er ikke undersøkt og beskrevet i rapporten. Ytterligere undersøkelser bør foretas av kjøper.

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og bebodd. Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat/lave radonaktivitet. Ingen opplysninger om radonforekomst. Målinger bør vurderes.

Tilleggsbygg som inntilbygget garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling ihht forskrift til avhendingslova og NS3600.

## Informasjon om boligen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Einar Lunds veg 15, 2414 Elverum** | | | | | | |
| Kommunenr: | **3420** | Gårdsnr: | **31** | Bruksnr: | **606** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |

| | |
|---|---|
| Byggeår: | **1970** |
| Boligtype: | **Enebolig** |

**Generell beskrivelse av boligen:**
Enebolig med beliggenhet på Silkos-feltet i Elverum kommune, byggeår 1970.

Beskrivelse:
Enebolig på ett plan fra 1970, bygningsmasse med blandet alder og med diverse oppdateringer de senere år med blandt anet tilbygg med TV-stue opplyst fra 2016, ny tekking med foliepapp fra 2022, innvendig vannførende installasjoner med rør i rør system, avløp i krypkjeller, innvendige overflatebehandlinger av vegger i perioden 2022-2025, vinduer hovedsakelig fra 2016-2017 og kjøkkeninnredning fra 2022. Yttervegger opprinnelig del oppført med siporex elementer med innvendig og utvendige påforinger, tilbygg mot syd i bindingsverk. Utvendige fasader hovedsakelig med stående kledningsbord, liggende kledningsbord i øvre del av vegglivet. Enkelte fasader med malte siporex elementer.
Vinduer og dører hovedsakelig fra fra 2016/2017, innerdører hovedsakleig fra opprinnelig byggeår med malte finerte dørblad.
Bolig med pultakkonstruksjoner tekket med takfolie. Renner og nedløp i metall. Boligoppvarming med strøm- og vedfyring, ildsted med vedovn i stue. Montert luft/luft varmepumpe med innerdel i stue. Boligens ventilasjon med mekanisk avtrekk på 1-baderom, øvrige rom med naturlig ventilasjon via veggventiler og kjøkken med kullfiltervifte. Krypkjeller under boligen med adkomst via utsparing i ringmur under terrasse. Krypkjellere vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner forbundet med rom under terreng. Bygningsmasse med blandet alder og preg av jevnlig vedlikehold, noe vedlikehold kan påregnes grunnet elde og påviste forhold. For øvrige kommentarer og tilstandsgrader vises til rapporten.

Tomt:
Eiendommens areal med 850 m2 er hentet fra www.eiendomsverdi.no.
Opplyst at eiendommen har i tillegg en ideell eierandel på 1/10 del i realsameie med GNR. 31 og BNR. 641.
Vestvendt tomt med normale solforhold, tomteareal med plen og diverse beplantning.

Områdebeskrivelse:
Enebolig med beliggenhet i etablert boligområde på Silkos-feltet/Mastmoen i Elverum kommune, eiendommen ligger Ca 2 km øst fra Elverum sentrum. Kort avstand til dagligvare, skole og barnehage. Utsyn over nærliggende boligområder, område med lite støy. Nærliggende skogområde Svartholtet kan by på milevis med oppkjørte skiløyper på vinterstid og ellers i året har du stier, grusveier og skogsbilveger du kan benytte til fots eller på sykkel. Det er heller ikke lang veg til Glomma og til Skogbruksmuseet med flotte rekreasjonsmuligheter og turområder.

Parkering:
Biloppstillingsplass for 1-biler i inntilbygget garasje, asfaltert innkjøring med biloppstillingsplasser for flere kjøretøy.

Vei, Vann og avløp:
Adkomst via asfaltert kommunalt veinett og asfaltert innkjøring.
Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann og avløpssystem.

Oppvarming:
Boligens primære oppvarming strøm og ved.
Montert luft/luft varmepumpe med innerdel plassert i stue.

# 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

## Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| Enebolig | 175 | 160 | 0 | 15 | 40 |
| Inntilbygget garasje med bodareal | 31 | 0 | 31 | 0 | 0 |
| **Totalt m²** | **206** | **160** | **31** | **15** | **40** |

## Bygning: Enebolig

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | **175** | **160**<br>Romfordeling:<br>Stue, spisestue, kjøkken, 2-bad, soverom/kontor, 2-soverom, gang, entre, omkledningsrom og innvendig bod | **0** | **15** | **40** |
| **Totalt m²** | **175** | **160** | **0** | **15** | **40** |

## Bygning: Inntilbygget garasje med bodareal

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | **31** | **0** | **31**<br>Romfordeling:<br>Inntilbygget garasje med bodareal | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **31** | **0** | **31** | **0** | **0** |

## Kommentar til arealberegning

Bolig med fullt bruksareal innenfor yttervegger.
Innglasset terrasse mot øst med adkomst fra entre og terreng er oppgitt som BRa- b i arealoversikten, målt areal på 15 m2.  Krypkjeller uten beregningsmessig bruksareal. 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). Terrasse er medregnet i arealoversikten for NS 3940 i areal beskrivelsen. Inntilbygget garasje med bodareal er medtatt som sekundære bruksarealer i arealoversikten,

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering



Ingen synlige utvendige fuktsikringer

| | |
|---|---|
| Type grunnmur? | Grunnmur/ringmur |

Ringmur i betong.
Utvendige ringmurer fremstår uten etablert dreneringssystem, ingen synlige utvendige fuktsikringer.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? | Nei |
| Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? | Nei |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? | Nei |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? | Nei |

**Oppsummering av drenering** **TG-1**

Det ble ikke registrert feil eller mangler som tilsier sviktende drenering.
Konstruksjon med åpent kryperom gir normalt lav risiko for skader påvirket av drensforhold.

## 6.2 Grunnmur og fundament



Ringmurer med noe algevekst og lokal slitasje

| | |
|---|---|
| Type Fundament/Grunnmur | Ringmur |

Boligen fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn.
Ringmurer oppført i betong, utvendig ringmurer med malte overflater.

| | |
|---|---|
| Type byggegrunn | Byggegrunn av løsmasse |

Byggegrunnen fremstår med stedbundne jordmasser med høy sand og siltsortering.

| | |
|---|---|
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Nei |

**Oppsummering av grunnmur og fundament** **TG-2**

Grunnmur under terrasse er ikke besiktet grunnet manglende adkomst/sikt
Utbedringer av terreng anbefales hvor klaffventiler ligger nært terrengnivå og utsatt for innsig i kjeller, anbefalt min 15 cm til terreng. Ingen observerte skader som kan settes i sammenheng med mangelfull fundamentering. Ingen indikasjoner av setninger eller jordtrykks-/teleproblematikk.
Tilstand grunnet elde.



Ventiler ligger nært terreng

## 6.3 Krypkjeller




Ingen unormale verdier ved måling



Grunne med stedlige masser

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Krypkjeller med adkomst via utsparing i ringmur under terrasse.<br>Krypkjeller med etablerte ventiler i ringmurer, grunne med stedlige sandmasser. | |
| Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller? | Ja |
| Er det synlig fukt eller vann i kryprommet? | Nei |
| Er det synlig sopp/råteskader? | Nei |
| Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen? | Nei |
| Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren? | Nei |
| Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet | |
| Målingen viser et akseptabelt fuktinnhold uten risiko for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Målt fuktprosernt på 16,3% | |
| **Oppsummering av krypkjeller** | **TG-2** |
| Ingen visuelle tegn ved innvendige overflater til skader som kan settes i sammenheng med tradisjonell fuktproblematikk forbundet med krypkjellere. Lufting av krypkjellere vurderes som tilfredsstillende. Krypkjellere vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens. Krypkjeller bør holdes under jevnlig tilsyn og god luftsirkulasjon må ivaretas. Tilstandsgrad satt ut fra generell problematikk ved krypekjeller. | |

## 6.4 Balkong, terrasse, platting



Åpen terrasse mot sydvest

| Type | Terrasse |
|---|---|

Åpen terrasse mot syd med adkomst fra TV- stue, kontor/soverom og terreng, terrasse fundamentert på støpte pilarer.
Gulv med impregnerte terrassebord.
Pultakkonstruksjon, tekking med transparente plater.
Målt gulvareal på 40 m2.
Overflatebehandling av gulv og rekkverk opplyst utført i 2025

Innglasset inngangsparti/vinterhage.
Gulv med støpt såle på mark, overflater med fliser.
Enkle vindusfelt med skyvefunksjoner.
Målt gulvareal på 15 m2.



| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
|---|---|

Innglassing av terrasse utført av tidleigere eier, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon så dato for dette er av ukjent alder.

| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
|---|---|

| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
|---|---|

| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |
|---|---|



Vinterhage tilknyttet inngangspartiet mot øst

| **Oppsummering av balkong, terrasse, platting** | **TG-1** |
|---|---|

Synlige overflater med normalt vedlikehold.
Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning.

## 6.5 Vinduer og dører



| Beskrivelse |
|---|

Vinder med isolerglass, nedre vannbrett med metallbeslag.
Ytterdør i malt heltre med isolerglass.
Terrassedører med isolerglass, dører med skyvefunksjon.

| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
|---|---|

Vinduer og dører med blandet alder.
Vinduer og terrassedører med skyvefunksjon påvist fra 2016/2017,
Installasjoner er skiftet etter behov gjennom årene.

| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
|---|---|

| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | Nei |
|---|---|

| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
|---|---|

Malt heltre ytterdør med frostet glass



Terrassedører med skyvefunksjoner

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

**Oppsummering av vinduer og dører** TG-1

Materialet i vinduenes tettelister eldes, og blir sprøtt over tid, slik at tettefunksjonen reduseres. Tettelister bør kontrolleres og etter hvert byttes ut. Dørvridere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt alder tatt i betraktning. Installasjoner med normale åpne- og lukkemekanismer. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører og vinduer normalt ca 40 år. Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning, installasjoner med liten bruksslitasje.

## 6.6 Vinduer og dører: Innerdører og kjøkkenvindu



Innerdører hovedsakelig med malte finerte dørblad fra opprinnelig byggeår



Kjøkkenvindu påvist fra 1993

Beskrivelse

Innerdører hovedsaklig med malte finerte dørblad fra opprinnelig byggeår, dør til baderom i formpresset utførelse. Kjøkkenvindu og innvendig terrassedør mellom kjøkken og kontor/soverom med isolerglass.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Kjøkkenvindu og innvendig terrassedør mellom kjøkken og kontor/soverom påvist fra 1993.
1-innerdør med formpresset dørblad til baderom er skiftet i nyere tid.

| | |
|---|---|
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmer, 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

Materialet i vinduenes tettelister eldes, og blir sprøtt over tid, slik at tettefunksjonen reduseres. Tettelister bør kontrolleres og etter hvert byttes ut. Med tanke på oppnådd alder på vinduer så er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Dørvridere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt alder tatt i betraktning. Installasjoner med normale åpne- og lukkemekanisme. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører og vinduer normalt ca 40 år. Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning. Tilstand grunnet elde.

## 6.7 Yttervegger



Fasadebilde



Kledningsbord med noe algevekst, svertesopp og lokal slitasje



Siporex elementer med enkelte riss

| | |
|---|---|
| Type fasade | Liggende kledning, Stående kledning, Annet |

Yttervegger oppført med siporex elementer med innvendige og utvednige utforinger/påforinger. Fasader hovedsakelig med utvendig stående kledningsbord, liggende kledning i gavlene. Mindre felt mot vest samt yttervegger mot nord med malte siporexelementer.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

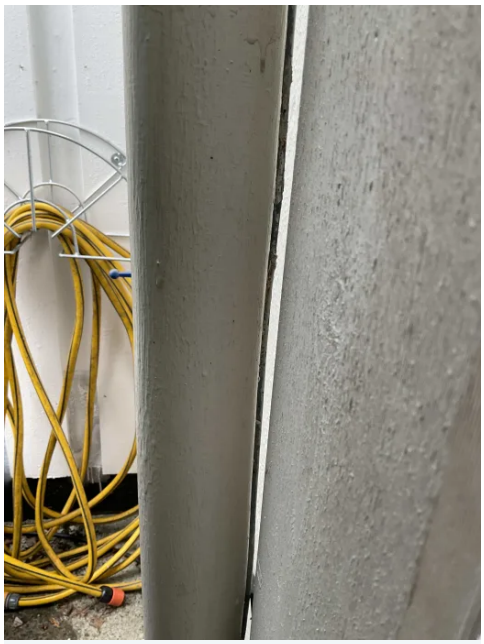
-Utvendig grunnet kledningsbord mot øst opplyst fra 2025.
-Rekvirent opplyser at utvendige overflater mot vest og øst ble overflatebehandlet i 2025.

| | |
|---|---|
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? | Ja |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Nei |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | Ja |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Nei |

**Oppsummering av yttervegger** **TG-2**

Siporex elementer hvor innvendige og utvendige påforinger/utforinger er etablert er ikke kontrollert for riss/sprekker grunnet manglende adkomst/sikt. Synlige yttervegger utført med Siporex elementer mot nord og vest med mindre rissdannelser, forholdet vurderes og ikke være gjennomgående og uten byggteknisk forringelse. Kledningsbord med noe endeoppsprekking, svertesopp, algevekst og lokal slitasje. Kledningen fremstår uten etablert lufting, tette lusinger bak overliggerne hindre lufteeffekten. Ingen påviste følgeskader. Kledninger vurderes å kunne ivareta sin tekniske funksjon. Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning. I følge Byggforsk byggdetaljblad bør pusset murverk males i intervaller på fra 8 til 12 år. I følge Byggforsk byggdetaljblad bør trekledninger overflatebehandles i intervaller på fra 6 til 12 år. Noe vedlikehold med skraping, vasking og påføring av ny overflatebehandling kan påregnes grunnet elde og påviste forhold.

## 6.8 Renner og nedløp



Nedløp med deformasjonsskader

| | |
|---|---|
| Type | Metall |

Renner og nedløp i malt aluminium.
Installasjoner fra opprinnelig byggeår.

| | |
|---|---|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Er det synlige skader på renner/nedløp? | Ja |

**Oppsummering av renner og nedløp** **TG-2**

Nedløpsrør med enkelte deformasjonsskader grunnet frostspreng. Renner med normale fallforhold. Taknedløp er ført direkte til bakken, overvann bør føres i drensrør og vekk fra bygningskroppen for å unngå høy vannbelastning. Ingen påviste lekkasjer, men kan påregnes grunnet elde og påviste skader. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Kostnader for utbedringer av renner nedløp bør påregnes grunnet elde og påviste forhold.

## 6.9 Skorstein over tak



Montert nytt pipebeslag i 2024

| | |
|---|---|
| Inspisert fra | På tak |
| Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen ? | Nei |
| Er beslag rundt skorsteinen skadet, utett eller dårlig montert? | Nei |
| Er skorsteinen ustabil eller mangelfullt forankret? | Nei |
| Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke forskriftsmessig? | Nei |

**Totalvurdering av skorstein over tak** **TG-2**

Helbeslått pipeløp over tak, pipeløp med regnmskjerm.
Innvendig ett-løps teglsteinspipe, skorstein fra byggeåret.
Montert nytt pipebeslag i 2024, dokumentasjon er fremlagt og foreligger ved salg.
Sotluke i stue.

Skorstein fra byggeåret
I følge Byggforsk byggdetaljblad bør teglverk omfuges i intervaller på 40 år.
Funksjon og tilstand må vurderes av fagperson. Tilstand grunnet elde.

## 6.10 Takkonstruksjon og loft



Takkonstruksjonen er vurdert oppe på taket

| | |
|---|---|
| Type takkonstruksjon | Pulttak |

Pultakkonstruksjoner, bærende konstruksjoner og undertak fra byggeåret.
Lufting av takkonstruksjonen via spalter ved raft.

| | |
|---|---|
| Type loft | Flatt tak (konstruksjon uten loft) |
| Utvendig inspeksjon | På tak |
| Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen? | Nei |
| Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen? | Nei |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater? | Nei |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei |

**Totalvurdering av takkonstruksjon og loft** **TG-2**

Takkonstruksjonen er vurdert oppe på tak og innvendige himlingsflater.
Takflater med mindre skjevheter, forholdet vurderes som normalt konstruksjon og alder tatt i betraktning. Ingen påviste tegn på innvendige flater eller ved kaldtloft som kan settes i sammenheng med utettheter i tekkingen eller kondensproblematikk ved takkonstruksjoner.
Tilstand grunnet elde.

## 6.11 Taktekking



Tekking fra 2022

| | |
|---|---|
| Type takkonstruksjon | Pulttak |

Bolig med pultakonstruksjoner.

| | |
|---|---|
| Type tekking | Papp |

Pultakkonstruksjon tekket med pappfolie, tekking opplyst fra 2022.
Malte vindskier, isbord med metallbeslag

| | |
|---|---|
| Inspisert fra | På tak |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Tekking opplyst fra 2022.
Rekvirent opplyser i egenerklæringen om mindre lekkasje i tak i området ved pipe, mindre omfang. Forholdet settes i sammenheng med noen utettheter i overgang taktekking og pipebeslag, det ble i den forbindelse montert ny pipehatt og luftehatt i 2024. Forholdet ble utbedret omgående.

| | |
|---|---|
| Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen? | Nei |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | Nei |

| | |
|---|---|
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

**Oppsummering av taktekking** **TG-1**

Opplyst om tidligere lekkasje ved pipegjennomføring, ingen tegn til restfukt. Tekkingen fremstår og blitt etablert på tidligere tekkemateriale, ved takvinkler slakere enn 15 grader forutsettes membranløsning. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for papp-, shingel- eller folietekking ca 25 år. Ingen tegn til lekkasjer eller skader ved tekkematerialet.

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Ingen unormale verdier ved måling

| | |
|---|---|
| Type | Annet |

Etasjeskille utført med Siporex-elementer.

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

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn** **TG-1**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 6 mm i TV-stue innenfor en lengde på 2 meter. Påvist forhold vurderes som normalt/begrenset.Ingen påviste indikasjoner ved gulvoverflater som tilsier fuktskader.

## 6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Ildsted med peisinnsats i murt omramming

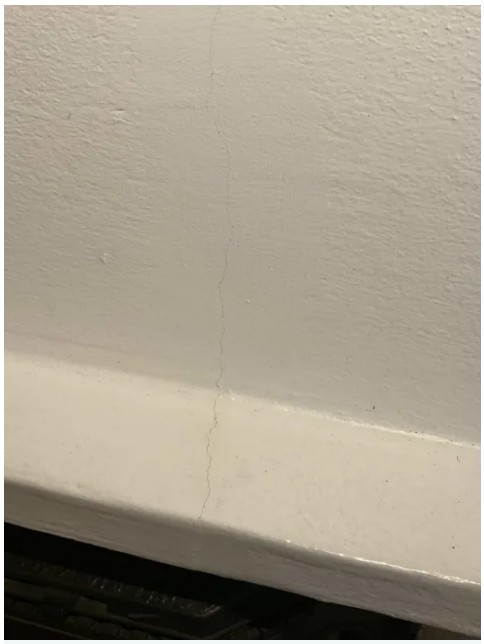
| | |
|---|---|
| Type pipe | Tegl |

Innvendig ett-løps teglsteinspipe, skorstein fra byggeåret.
Helbeslått pipeløp over tak, pipeløp med regnmskjerm.
Sotluke i stue.

| | |
|---|---|
| Er det montert ildsted? | Ja |
| Type ildsted | Vedovn |

Ildsted med peisinnsats i murt omramming, gnistsikring mot gulv med steinplate.

| | |
|---|---|
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? | Ja |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? | Ja |



Det registreres riss i kappe over ildsted

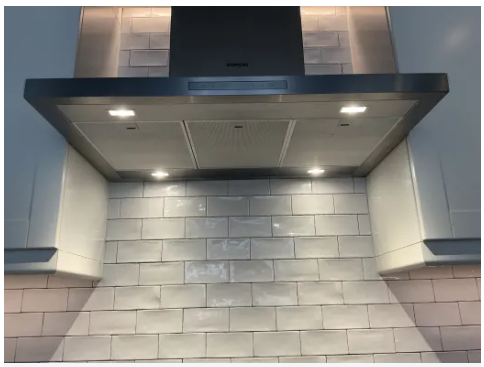
**Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen** **TG-2**

Ildsted med tilfredsstillende avstand fra brennbart materialer. Sotluke montert nærmere enn 30 cm fra brennbart (gulv), løses evt med innsetting av sotlukestein. Det registreres mindre rissdannelde i kappe over illsted (se bilde), lokale utberinger kan påregnes. Utførelse med påforinger eller vinyltapet/strie foran pipevanger er ikke i henhold til regler for teglpiper hvor det kreves at alle 4 pipevanger skal være tilgjengelig for inspeksjon (NB 3 sider hvor det er luftekanal). Utførelse ved himlinger/gulvoverflater hvor treverk tildekker murkrage ved teglpiper er ikke i henhold til brannforskrift. (NB ikke krav mot luftekanal). Det ble foretatt tilsyn den 26.11.2019 og det ble utført feiing den 02.06.2022. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten, dokumentasjon er fremlagt og foreligger ved salg. I følge Byggforsk byggdetaljblad bør teglverk omfuges i intervaller på 40 år. Funksjon og tilstand piper og ildsteder må vurderes av fagmann.

## 6.14 Kjøkken



Oversiktsbilde



Ventilator med kullfilter

### 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 opplyst fra 2022 med profilerte fronter og laminerte skrog.
Benkeplate i laminat med nedsenket oppvaskkum i porselen.
Veggflater over kjøkkenbenker med fliser, overgang med mykfug.
Integrerte hvitevarer med oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp, kjøleskap plassert i kjøkkennisje.

Kjøkken som helhet med liten bruksslitasje.
Manglende endemansjetter ved røravslutninger varerør i kjøkkenbenk. Lekkasjevakt er ikke montert. Krav til lekkasjestopper ved rom med vanninstallajoner og uten sluk fra 1.april 2014, Teknisk forskrift §15-5. Ingen tegn til fuktproblematikk ved kjøkkenet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning. Lekkasjesikring må ettermonteres etter gjeldene forskriftskrav, forøvrig ingen påviste feil eller mangler. Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet manglende lekkasjesikring.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Omluftsvifte (kullfilter) |

Ventilator over koketopp med kullfilter.



Manglende enemansjetter på varerør

**Oppsummering av avtrekk** **TG-2**

Komfyrvakt er ikke montert, ukjent om tidligere koblingspunkt er benyttet så av den grunn legges det til anbefaling å ettermontere komfyrvakt. Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen, avtrekk med kullfilter. Det skal være egen avtrekk i kanal fra kjøkken. Hensikten med avtrekk er å fjerne forurensning og fukt fra inneluft. En kullfiltervifte vil ikke være et tilfredsstillende avtrekk da denne resirkulerer luft og fuktighet. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med avkast ført via yttervegg .Forventet brukstid for kjøkken ventilator er 10-15 år, dette forutsetter jevnlig vedlikehold. Det anbefales å ettermontere mekanisk avtrekk med avkast ført via yttervegg eller over tak. Tilstand grunnet bruk av kullfilter ventilator.

## 6.15 Lovlighet / HMS




| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |

-Bygningstegninger datert 09.05.2001 i forbindelse oppføring av bod er fremlagt.
-Bygningstegninger datert 04.10.2013 i forbindelse med tilbygg er fremlagt.

| | |
|---|---|
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |

-Ferdigattest datert 01.02.2021 i forbindelse med tilbygg er fremlagt.
-Ferdigattest datert 21.05.2021 i forbindelse med omgjøring av bod til soverom er fremlagt.
-Ferdigattest datert 20.11.2023 i forbindelse med omgjøring av deler av veranda til boligrom er fremlagt.
-Ferdigattest datert 08.10.1993 i forbindelse med oppføring av garasje er fremlagt.
-Registrert ferdigmelding på vaskerom og bod. Godkjent meldingssak fra Elverum kommune om tilbygg til garasje vår ref 2001/1014 datert 09.05.2001.

| | |
|---|---|
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Ikke relevant/finnes ikke |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | Ja |

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. Rekkverk ved utvendige trapper er ikke etablert. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade. Tiltak vil være å ettermontere rekkverk ved terrengtrapper og heve rekkverkshøyder for å lukke avviket.

| | |
|---|---|
| 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 |
| Er det krav til snøfanger? | Nei |
| Er det krav til stige for adkomst feier? | Nei |



Målt rekkverkshøyde på 80 cm

## 6.16 Avløpsrør



Synlige innvendig avløpsrør i PVC-plast



Avløpsrør i krypkjeller med PVC

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast |

Synlige innvendige avløpsrør utført med PVC-plast.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpssystem via private bunnledninger inn på kommunalt nett.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

-Rekvirent opplyser i egenerklæringen at det er skiftet soilrør, rør til avløp, oppgradert sluk i 2006, men at dokumentasjon på dette ikke foreligger.
-Innvendig avløpsrør og avløpsrør i krypkjeller er skiftet, men det fremkommer ingen opplysninger vedrørende utbedringer/utskiftninger. Så dato for dette er ukjent.

| | |
|---|---|
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| 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? | Ja |

**Oppsummering av avløpsrør** **TG-2**

Stakemulighet kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Bunnledninger fra opprinnelig byggeår av ukjent type og tilstand.
Innvendige avløpsrør med PVC plast av nyere dato, bunnledninger har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid på spredegrøfter har en normal levetid på 25-30 år

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Påkostninger og utskiftning vedrørende utvendig avløpssystem kan påregne grunnet elde.

## 6.17 Vannledninger




Hovedstoppekran med synlig merking

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kobber, Rør i rør system |

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger inn på kommunalt nett.
Inntaksledning utført med PEL-plast, anlegg uten vannmåler.
Vannførende installasjoner hovedsakelig med rør-i rør system, lokalt noe cu-rør. (Kobber)
Fordelerskap plassert bak vaskemaskin inne på baderommet. Hovedstoppekran er plassert under kjøkkenbenk, kran med synlig merking.

| | |
|---|---|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |

Innvendige vannrør er skiftet, men det fremkommer ingen opplysninger vedrørende utbedringer/utskiftninger. Så dato for dette er av ukjent alder.

| | |
|---|---|
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |



Påvist noe irring

| | |
|---|---|
| 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? | Ja |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Ja |
| 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 |



Fordelerskap plassert inne på baderom/vaskerom

**Oppsummering av vannledninger** **TG-2**

Påvist irring ved flere Cu-rør, ingen påviste lekkasjer
Stikkledninger fra opprinnelig byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer, lokale utbedringer og påkostninger må påregnes grunnet elde. Vannførende installasjoner i krypkjeller er ikke isolert, dette kan medføre kondensering og frostskader. Ingen tegn til kondensering på befaringstidspunktet. Åpne fordelerstokker og vannførende installasjoner i kjøkkenbenk med manglende avrenning for evt lekkasjevann. Manglende endemansjetter ved røravslutninger varerør i kjøkkenbenk. Watergard/lekkasjevakt bør etter monteres for å ivareta evt lekkajsvann i kjøkkenbenk. Ingen opplysninger om frostproblematikk eller øvrige feil og mangler ved vannførende installasjoner. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger genere I levetid på kobbervannrør fra 25 til 50 år. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

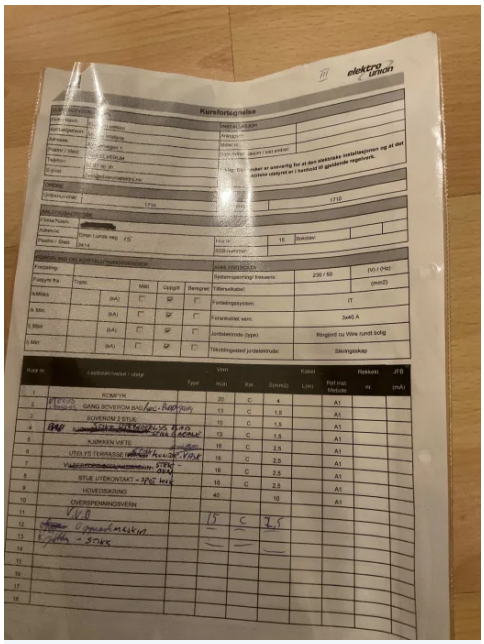
## 6.18 Elektrisk



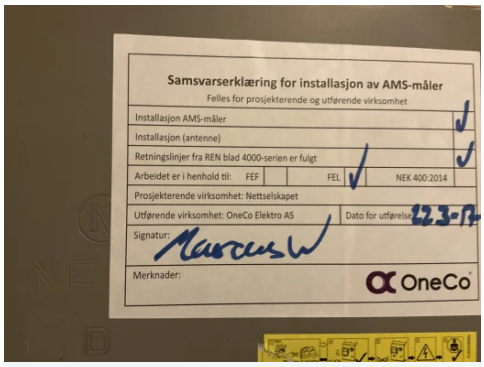
Sikringsskap plassert i gang

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |

Inntak via jordkabel.
3-fase 230V anlegg med 40A hovedsikringer, inntak med overspenningsvern.
Kurser med jordfeilautomater.
Digital AMS måler og kursoversikt montert i skap.
El-anlegg og installasjoner med blandet alder.



Kursoversikt i skap




Samsvarserklæring i forbindelse med digital måleravleser

| | |
|---|---|
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? | Ja |

-Samsvarserklæring datert 22.03.2017 i forbindelse med ettermontering av elektronisk måleravleser.
-Utførelse fra 2022. Montert flere stikkontakter og nye kurser i forbindelser med oppgraderinger. Koblet til varmtvannsbereder, montert dimmebrytere i gang og kjøkken, samt lysskinne kjøkken, samt belysning under kjøkkenskap og fire stikkontakter på søyler i kjøkkenbenk. Dokumentasjon på dette er ikke fremlagt, rekvirent opplyser at dette foreligger ved salg/eiendomsoverdragelse.
-Utførelse fra 2025: Montert avtrekksvifte bad 2,flyttet en stikkontakt stue/kontor, montert avtrekksvifte kjøkken. Dokumentasjon på dette er ikke fremlagt, rekvirent opplyser at dette foreligger ved salg/eiendomsoverdragelse.
-Rekvirent opplyser at han har utført egeninnsats på det elektriske anlegget med å flytte på 1-stikkontakt.

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ja |

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

| | |
|---|---|
| Er det manglende kursfortegnelse? | Ja |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Ikke relevant, fast tilkobling |
| 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, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

Oppsummering av elektrisk

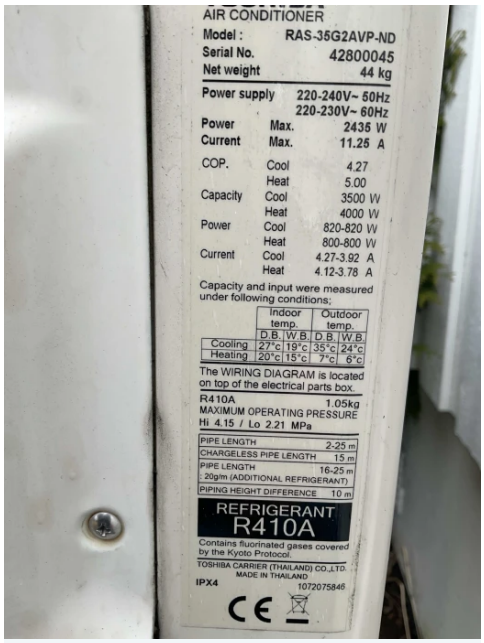
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig 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.

El-installasjoner og el-anlegg med blandet alder. Det foreligger ingen opplysninger og ettersyn av anlegget fra E-verket. Ledningsnett med brytere og stikk med normal bruksslitasje. Ingen observerte løse ledninger og skader. Rekvirent opplyser at det er blitt utført egeninnsats på det elektriske anlegget av ufaglærte. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Samsvarserklæring må fremlegges for anlegg og installasjoner fra 1999 eller nyere. Funksjon og tilstand må vurderes av registrert installatør.

## 6.19 Varmesentral




Luft/luft varmepumpe med innerdel i stue


AIR CONDITIONER
Model : RAS-35G2AVP-ND
Serial No. 42800045
Net weight 44 kg
Power supply 220-240V~ 50Hz
220-230V~ 60Hz
Power Max. 2435 W
Current Max. 11.25 A
COP. Cool 4.27
Heat 5.00
Capacity Cool 3500 W
Heat 4000 W
Power Cool 820-820 W
Heat 800-800 W
Current Cool 4.27-3.92 A
Heat 4.12-3.78 A
Capacity and input were measured under following conditions:

| | Indoor temp. | | Outdoor temp. | |
|---|---|---|---|---|
| | D.B. | W.B. | D.B. | W.B. |
| Cooling | 27°c | 19°c | 35°c | 24°c |
| Heating | 20°c | 15°c | 7°c | 6°c |

The WIRING DIAGRAM is located on top of the electrical parts box.
R410A 1.05kg
MAXIMUM OPERATING PRESSURE
Hi 4.15 / Lo 2.21 MPa
PIPE LENGTH 2-25 m
CHARGELESS PIPE LENGTH 15 m
PIPE LENGTH 16-25 m
20g/m (ADDITIONAL REFRIGERANT)
PIPING HEIGHT DIFFERENCE 10 m
REFRIGERANT R410A
Contains fluorinated gases covered by the Kyoto Protocol.
TOSHIBA CARRIER (THAILAND) CO.,LTD.
MADE IN THAILAND
IPX4
1072075846

Teknisk data

| Type anlegg | Varmepumpe |
|---|---|

Luft/luft varmepumpe opplyst fra ca 2016

| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
|---|---|

Det fremkommer ingen opplysninger eller dokumentasjon på at det har blitt utført noen endringer/vedlikehold på varmepumpen etter monteringstidspunktet.

Når var siste service på anlegget?

Service opplyst utført i 2024, det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

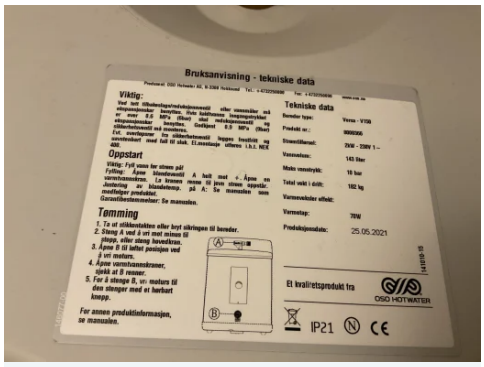
| **Totalvurdering av varmesentral** | **TG-2** |
|---|---|

Service på varmepumpen anbefales.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventue le problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker. Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12-15 år.
Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann. Tilstand grunnet elde og usikkerhet med restlevetid.

## 6.20 Varmtvannsbereder



Bereder påvist fra 2021




Teknisk data

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | |
| Bad | |
| Fundament | |
| Plassert på gulv | |
| Årstall | |
| 2021 | |
| Størrelse | |
| 182 | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Nei |

**Oppsummering av varmtvannsbereder** **TG-1**

Bereder fra 2021 med fast tilkobling, plassert i rom med sluk.
Ingen påviste feil eller mangler.

## 6.21 Ventilasjon



Bolig med naturlig ventilasjon med klaffventiler

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |

Bolig hovedsakelig med naturlig ventilasjon med klaffventiler ført via yttervegg.

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-1**

Ingen påviste feil eller mangler som tilsier mangelfull.
Ventilasjon vurderes som tilfredsstillende.



Baderom av ukjent alder



PVC-sluk



Noe mangelfult fallforhold til sluk

## Overflate

Beskrivelse av overflate

Baderom med adkomst fra gang, bad av ukjent alder.
Gulv med belegg, vegger med beleggsoppbrett og malt vinyltapet.
Oppvarming med panelovn montert på vegg.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

-Rekvirent opplyser i egenerklæringen at det har vært liten taklekkasje ved pipegjennomføring som resulterte i skade på nedre del av baderomsplater bak dusjkabinett og at dette er tørket opp og montert kabinett.
-Overflatebehandlinger av gulv og veggger opplyst utført i 2022.

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| 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-2**

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Målt høyde ved dør og til topp slukrist 22 mm. I tillegg er det oppkant ved terksel på 61 mm, evt lekkasjevann er ivaretatt med dette. Overflater baderom av ukjent alder, overflater har passert over halvparten av forventet levetid og restlevetiden er noe usikker i tiden som kommer. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken da baderommet fremstår med liten bruksslitasje. Videreføring av bruk av dusjkabinett legges til anbefaling for å begrense fuktpåkjenning av gulv og vegger. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

**Anbefalte tiltak overflater**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å oppnå riktig fall/høyde til sluk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt som en enkeltstående tiltak. Ved fremtidig renovering må det påse at baderommet blir etablert med riktig fall etter gjeldene forskriftskrav.

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |

PVC sluk med stakemuligheter.



Mekanisk avtrekk via himlingsvifte

| | |
|---|---|
| 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? | Ja |

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** **TG-2**

Gulvbelegg synlig ført under klemring.
Tettesjiktet på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tetesjikt skiftes ut, med tidspunktet for dette er vanskelig å si noe om.

## Sanitærutstyr

Beskrivelse

Installasjoner med gulvmontert WC, gulvmontert porselenvask og dusjkabinett.
Rekvirent opplyser at gulvmontert WC er montert i 2022 og dusjkabinett fra 2025.

| | |
|---|---|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |

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

Ingen påviste feil eller mangler ved sanitærutstyret.

## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |

Mekanisk avtrekk ført via himlingsvifte, tilluft via spalte under dørblad.

| | |
|---|---|
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-1**

Ingen påviste feil ved overflater som tilsier mangelfull ventilasjon av baderommet.
Ventilasjon vurderes som tilfredsstillende.

## 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. Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/siporex og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningsmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.23 Våtrom: Bad/vaskerom



Kombinert bad/vaskerom



Veggmontert WC fra 2022

### Overflate

| Beskrivelse av overflate |
|---|
| Kombinert bad/vaskerom med adkomst fra gang, overflater av ukjent alder.<br>Gulv med belegg, vegger med beleggsoppbrett og malt vinyltapet.<br>Oppvarming med panelovn montert på vegg. |

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Overflatebehandlinger av gulv og vegger opplyst utført i 2022. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Ja |
| 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 |

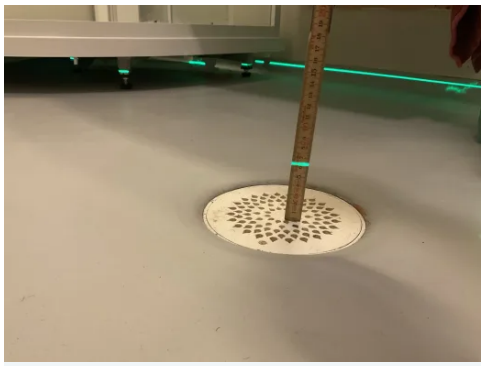
| Oppsummering av overflater | TG-2 |
|---|---|

Gulv med mangelfullt fallforhold til sluk. Målt høyde ved dør og til topp slukrist 8 mm. I tillegg er det oppkant ved terksel på 36 mm, evt lekkasjevann er med dette ivaretatt. Overflater baderom av ukjent alder, overflater har passert over halvparten av forventet levetid og restlevetiden er noe usikker i tiden som kommer. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på overflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. Dette er helt avhengig av bruken da baderommet fremstår med liten bruksslitasje. Videreføring av bruk av dusjkabinett legges til anbefaling for å begrense fuktpåkjenning av gulv og vegger. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

**Anbefalte tiltak overflater**

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å oppnå riktig fall/høyde til sluk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt som en enkeltstående tiltak. Ved fremtidig renovering må det påse at baderommet blir etablert med riktig fall etter gjeldene forskriftskrav.

### Membran, tettesjikt og sluk



Gulv med mangelfult fallforhold til sluk



PVC-sluk med stakemuligheter

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| PVC sluk med stakemuligheter, baderom etablert med 2-sluk. | |
| 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? | Ja |

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** **TG-2**

Gulvbelegg synlig ført under klemring.
Tettesjiktet på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Overvåk tilstanden jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må tetesjikt skiftes ut, med tidspunktet for dette er vanskelig å si noe om.

## Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | |
| Installasjoner med veggmontert WC, servant i innredning, servant på vegg, dusjkabinett og opplegg. Vaskemaskin.<br>Rekvirent opplyser at veggmontert WC er montert i 2022 og dusjkabinett fra 2025. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne? | Annen godkjent løsning |

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

Ingen påviste feil eller mangler ved sanitærutstyret.

## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Naturlig avtrekk ført via yttervegg, tilluft via spalte under dørblad. | |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-2**

NS 3600 krever mekanisk avtrekk (vifte) for at toalettrommet skal få tilstandsgrad (TG 0/1).
Mekanisk avtrekk er avgjørende for å sikre nok luftutskifting, fjerne fukt fra eventuell lett rengjøring, og forhindre at lukt sprer seg til andre rom. Forøvrig ingen tegn til mangelfull ventilasjon.

| Anbefalte tiltak ventilasjon |
| --- |
| Ettermontering av mekansisk avtrekk bør ettermonteres etter forskriftskravet av ventilasjon av baderom. |

### 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. Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/siporex og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. | |

### Dokumentasjon

| | |
| --- | --- |
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.24 Innvendige overflater



| Beskrivelse |
| --- |
| Gulv med belegg, laminat og klikkvinyl.<br>Vegger med malte plate, malt tapet, behandlet panel og trefiberplater.<br>Himling med behandlet panel. |

| Oppsummering | TG-2 |
| --- | --- |
| Innvendige overflater med blandet alder, innvendige overflatebehandlinger av vegger og himlinger opplyst utført i perioden 2022-2025. Laminatgulv etablert med noe korte omleggskjøter og fremstår og blitt utført på egeninnsats, ingen påviste følgeskader.<br>Overflater som helhet med liten bruksslitasje, tilstand grunnet elde. | |

## 6.25 Inntilbygget garasje med boareal.



Inntilbygget garasje

Beskrivelse

Inntilbygget garasje med bodareal.
Gulv med støpt såle på mark, bod med tilfaregulv av impregnerte terrassebord.
Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledningsbord.
Pultakkonstruksjon tekket med pappfolie, renner og nedløp i metall.
Innlagt strøm med lampepunkt og 1-stikkontakt.
Alu-leddport tilknyttet automatikk.

Ferdigattest datert 08.10.1993 i forbindelse med oppføring av garasje er fremlagt.
Garasjen er ikke tilstands vurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse på grunn av arealmåling. Det tas spesikt forbehold om at denne bygningen ikke er teknisk vurdert etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). . Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser for kartlegge tilstand.

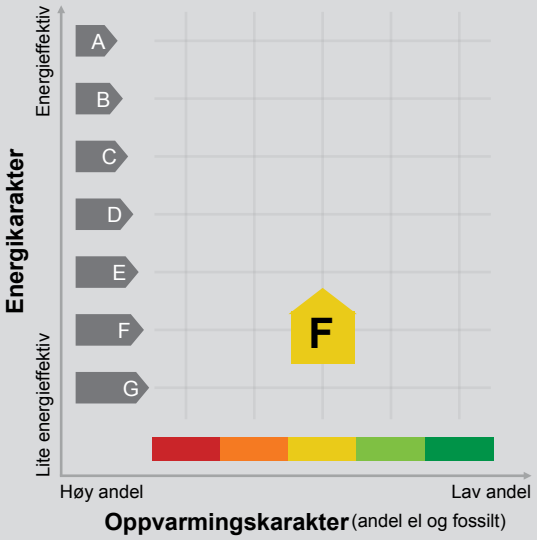
## 6.26 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Rom under terreng
- Oljetank
- Vannbåren varme

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Einar Lunds veg 15 |
| Postnummer | 2414 |
| Sted | ELVERUM |
| Kommunenavn | Elverum |
| Gårdsnummer | 31 |
| Bruksnummer | 606 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 154009450 |
| Bruksenhetsnummer | |
| Merkenummer | 6f3cc298-2586-4fb2-a814-b64e9c364d9b |
| Dato | 18.09.2023 |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Etterisolering av yttervegg**
**- Tiltak utendørs**
**- Luft kort og effektivt**
**- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår** | 1970 |
| **Bygningsmateriale:** | MurTeglstein |
| **BRA:** | 163 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Annen/Ukjent ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Einar Lunds veg 15
Postnummer: 2414
Sted: ELVERUM
Kommune: Elverum
Bolignummer:
Dato: 18.09.2023 13:17:43
Energimerkenummer: 6f3cc298-2586-4fb2-a814-b64e9c364d9b

Kommunenummer: 3420
Gårdsnummer: 31
Bruksnummer: 606
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 154009450

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

## Brukertiltak

### Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

### Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 14: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

# Egenerklæring

**Einar Lunds veg 15, 2414 ELVERUM**

**16 Mar 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Einar Lunds veg 15 | Einar Lunds veg 15 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?**

☐ Ja ☒ Nei

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Oktober 2021

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

Vi har bodd her siden overtagelsen i oktober 2021

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Jbf Forsikring AS-54, 2099158

## Informasjon om selger

**Selger**

Næss, Bjørn Ingvar

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

**1** **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Liten taklekkasje, skade på nedre del av baderomsplater bak dusjkabinett, tørket opp og montert kabinett

**2** **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Montert dusjkabinett, satt inn tilluftsventil, montert vegghengt skap

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2022

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Satt inn ny varmtvannsbereder og montert nytt vegghengt toalett

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Yc rør

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2025

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Montert dusjkabinett

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2022

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Satt inn nytt gulvfast toalett, på bad 2

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Yc rør

2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.5.2 **Årstall**

2025

2.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.5.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Montert nytt dusjkabinett, og montert avtrekksvifte på bad 2.

2.6.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.6.2 **Årstall**

2025

2.6.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.6.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Beskrevet ovenfor

## Tak, yttervegg og fasade

**3** **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Lekkasje i tak i området ved pipe, mindre omfang

**4** **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert ny takpapp på taket, unntatt på tilbygg stuedel,montert tak og ventilhatter.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Karlsson takservice og Elverum blikkenslagerverksted

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2025

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Lagt ny ytterkledning og satt inn nytt vindu på soverom 2.

## Kjeller

**5** **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

**6** **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

**7** **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montert flere stikkontakter og nye kurser i forbindelser med oppgraderinger. Koblet til varmtvannsbereder, montert dimmebrytere i gang og kjøkken, samt lysskinne kjøkken, samt belysning under kjøkkenskap og fire stikkontakter på søyler i kjøkkenbenk.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elverum elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2025

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

10.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Montert avtrekksvifte bad 2,flyttet en stikkontakt stue/kontor, montert avtrekksvifte kjøkken.

## Rør

**11** **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**12** **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13** **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2006

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Skiftet soilrør og rør til avløp, og oppgradert sluk

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ing.ø.paulsen rørleggerfirma

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Ventilasjon og oppvarming

**14** **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15** **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16** **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

**17** **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Liten sprekk I garasjegulv

**18** **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**20** **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

**21** **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**22** **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**24** **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

**25** **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**29** **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

**30** **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

**31** **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.**

Montert to avtrekksvifter og flyttet en stikkontakt

**32** **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 30552017**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Bjørn Ingvar Næss** | **2026-03-16** |

Identification

Bjørn Ingvar Næss

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

| | | |
|---|---|---|
| Bjørn Ingvar Næss | 16/03-2026 16:23:08 | BankID OIDC High |

# Einar Lunds veg 15

Nabolaget Fjeldsetlia - vurdert av 17 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Husdyreiere**
- **Enslige**

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Mastmovegen 41<br>Linje B61, 812 | 4 min<br>0.3 km |
| Elverum stasjon<br>Linje R60 | 7 min<br>3.7 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 12 min |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Hanstad skole (1-7 kl.)<br>216 elever, 15 klasser | 15 min<br>1.4 km |
| Frydenlund skole (1-7 kl.)<br>246 elever, 16 klasser | 20 min<br>1.8 km |
| Elverum ungdomsskole (8-10 kl.)<br>774 elever, 66 klasser | 8 min<br>3.7 km |
| Elverum videregående skole<br>800 elever | 19 min<br>1.7 km |
| Terningen Arena | 9 min |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

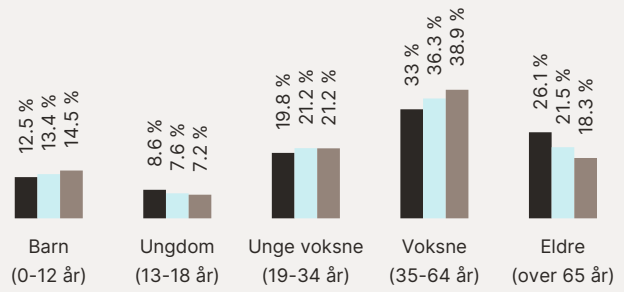
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

## Naboskapet

Godt vennskap 72/100

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Fjeldsetlia | 834 | 485 |
| Elverum | 15 627 | 7 953 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Svartholtet barnehage (1-5 år)<br>97 barn | 8 min<br>0.7 km |
| Grønnmyra Fus barnehage (0-5 år)<br>85 barn | 8 min<br>0.7 km |
| Hakkebakkeskogen naturbarnehage (...<br>74 barn | 10 min<br>0.9 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Kiwi Fjeldset<br>PostNord | 10 min<br>0.9 km |
| Kiwi Hanstad<br>PostNord | 17 min<br>1.5 km |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

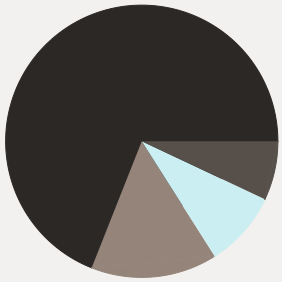
### Støynivået
Lite støynivå 90/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

## Sport

| | |
|---|---|
| Mastmoen ball-løkke<br>Ballspill | 3 min<br>0.2 km |
| Finne grønnsv ball-løkke<br>Ballspill | 2 min<br>0.2 km |
| Feel24 Elverum | 22 min |
| Family Sports Club Elverum | 4 min |

## Boligmasse

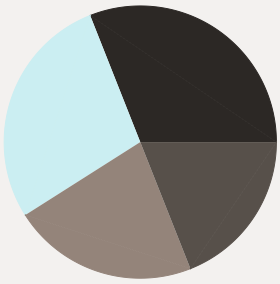


- 69% enebolig
- 9% rekkehus
- 15% blokk
- 7% annet

## Varer/Tjenester

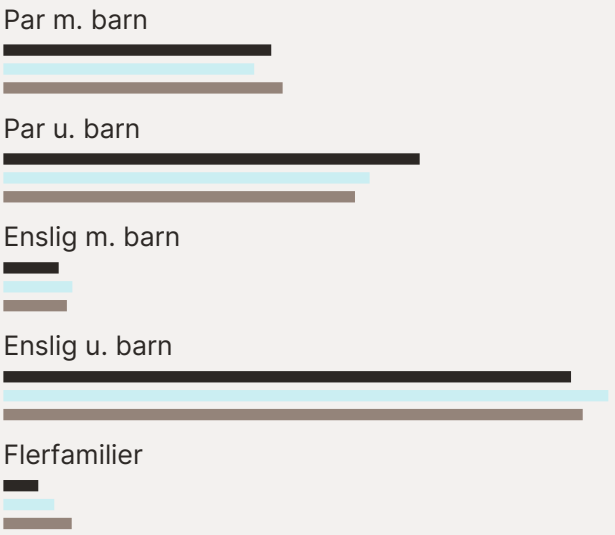
| | |
|---|---|
| Kremmertorget Kjøpesenter | 20 min |
| Boots apotek Kremmertorget | 18 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 31% i barnehagealder
- 28% 6-12 år
- 22% 13-15 år
- 19% 16-18 år

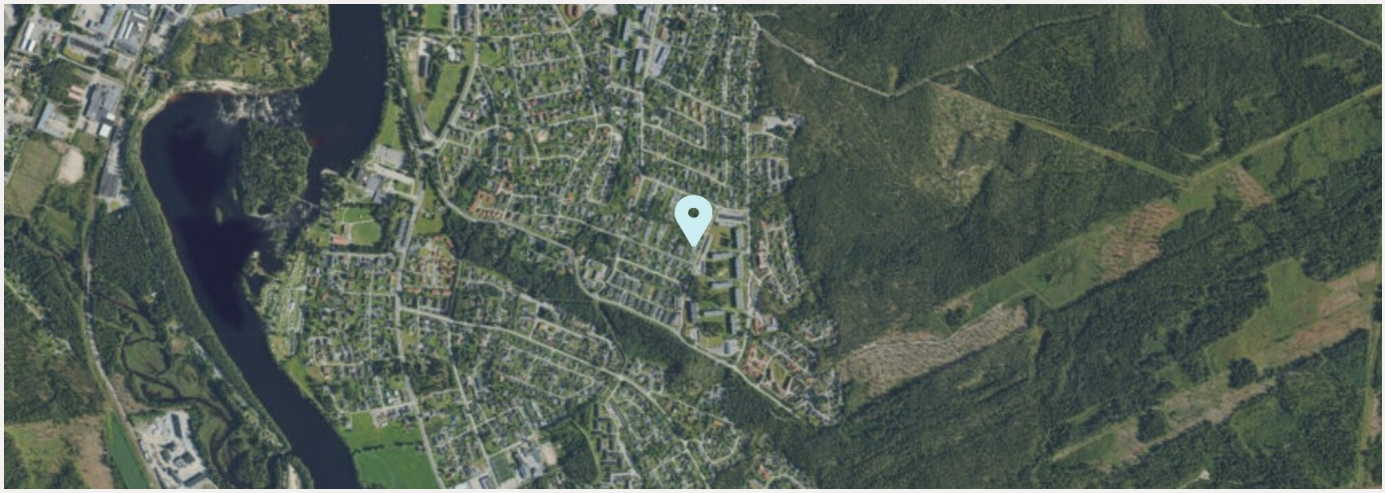
## Familiesammensetning

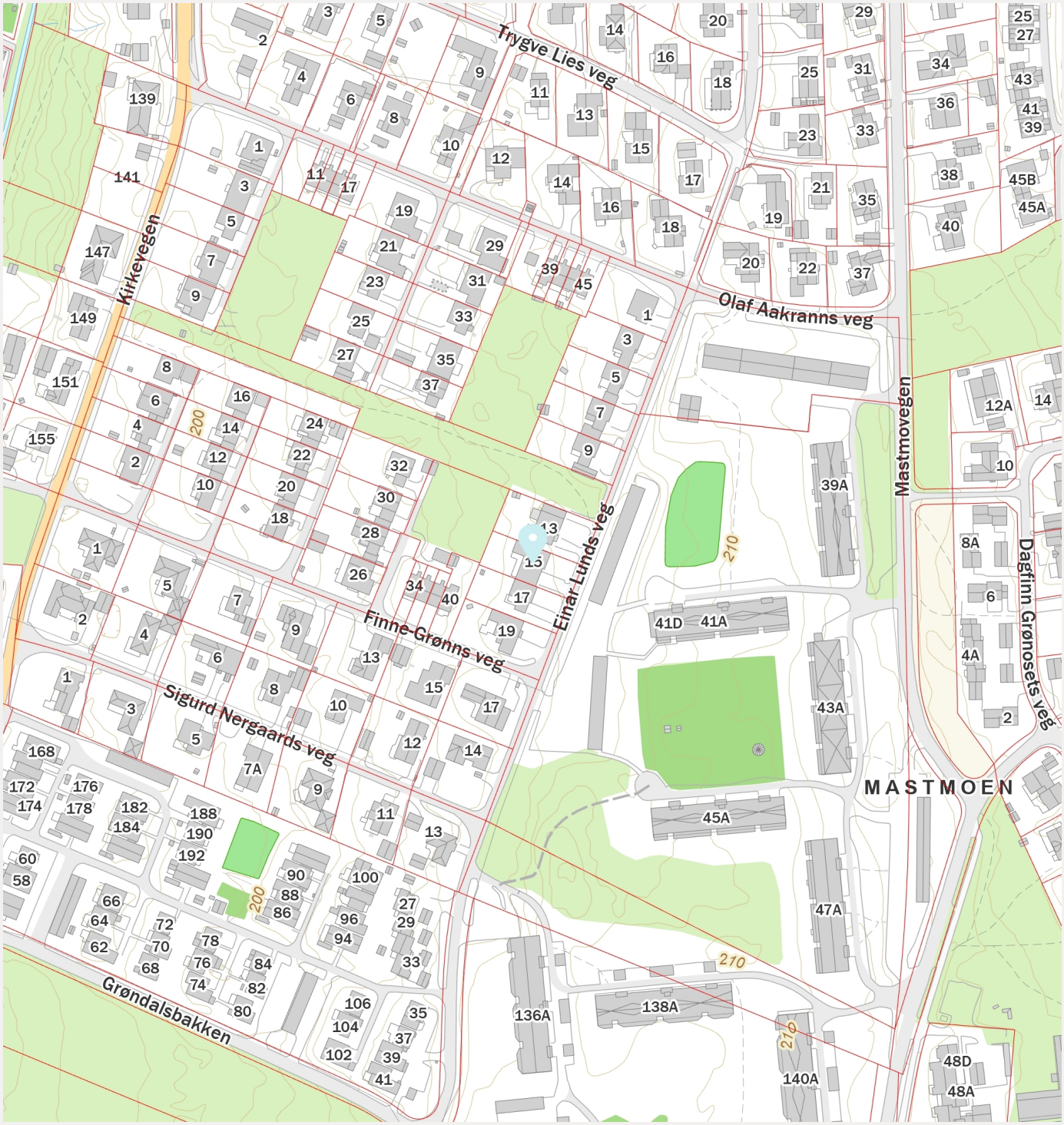



## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 34% | 33% |
| Ikke gift | 50% | 54% |
| Separert | 10% | 9% |
| Enke/Enkemann | 5% | 4% |

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026






Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026




**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.**

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

### Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

| | |
|---|---|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | **kr 7 150,-** |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | **kr 8 950,-** |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | **kr 13 650,-** |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | **kr 13 650,-** |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige

# Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

## Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

**Pris**: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

## Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris**: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

## Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

**Pris**: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.