

Egenerklæring

Blåbærvegen 39, 2409 ELVERUM

07 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Blåbærvegen 39	Blåbærvegen 39	

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?

1976

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.

49 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, Fullverdig

Informasjon om selger

Selger

Møllerbakken, Egil

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

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

2014

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørlegger , elektriker, gulvlegger, snekker

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

KB ,Rundberget rørservice, Elverum fargehandel, Egil Møllerbakken (snekker)

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

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

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt platetak på hus og garasje

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elverum blikkenslager verksted

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



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

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

2017

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

2017 Nytt el opplegg soverommer ,gang, bod, wc. Bad 2014. Vaskerom
2020

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Kb elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

2014

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rør i rør på alt av vann, nytt avløp bad. Sluk vaskerom og bod. Ny vvb

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rundberget rørservice

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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny vedovn 2010

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

Beskriv omfanget

Mugg Undertak garasje

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

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

2026

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



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 75600979

Egenerklærings skjema

Name

Egil Møllerbakken

Date

2026-05-07

Identification

 Egil Møllerbakken



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Egil Møllerbakken

07/05-2026
09:16:19

BankID OIDC
High



Adresse

Blåbærvegen 39, 2409 ELVERUM

Dato for energimerking

07.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-292149

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

153943494

Gårdsnummer

25

Bruksnummer

400

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1976

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

145,0 m²

Oppvarmet bruksareal

120,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

211,03 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

269,78 kWh/m²

Totalt levert pr. år

34 862 kWh



Blåbærvegen 39, 2409 ELVERUM



Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Ja	Ytterdører Ja
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Blåbærvegen 39, 2409 ELVERUM



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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: 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. Monter 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 19: 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.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

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, skadedyr, 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 fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, 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 forbindelse 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.

Blåbærvegen 39

Nabolaget Strandmoen/Søbakken nord - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Solbærvegen/Heggebærvegen	5 min
Linje B61, 813	0.4 km
Elverum stasjon	9 min
Linje R60	4.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 14 min

Skoler

Søbakken skole (1-7 kl.)	12 min
275 elever, 18 klasser	1.1 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
774 elever, 66 klasser	3 km
Elverum videregående skole	9 min
800 elever	4.4 km
Terningen Arena	11 min

Ladepunkt for el-bil

Strandmoen Borettslag AL	12 min
--------------------------	--------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

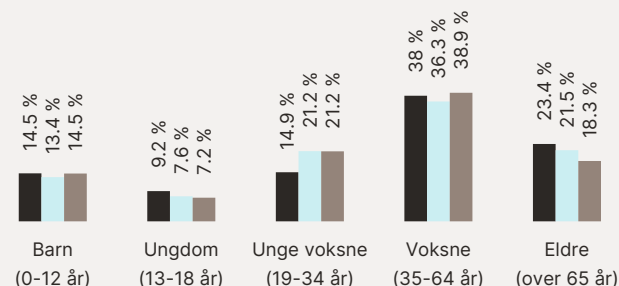


Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100



Naboskapet
Høflige 64/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Strandmoen/Søbakken nord	1 563	684
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Stavåsbakken barnehage (0-5 år)	8 min
65 barn	0.7 km
Søbakken barnehage (0-5 år)	9 min
37 barn	0.8 km
Elverum kommune Ydalir barnehage (...)	8 min
119 barn	3.6 km


Dagligvare


Spar Søbakken	8 min
Rema 1000 Søbakken	20 min
Post i butikk, PostNord	1.8 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

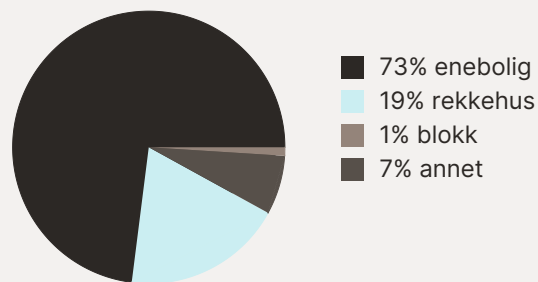
 Støynivået
Lite støynivå 91/100

 Trafikk
Lite trafikk 80/100





Sport

-  Moltevegen ball-løkke 11 min 
Ballspill 0.8 km
-  Søbakken skole 12 min 
Aktivitetshall, ballspill 1.1 km
-  Paulsbyen Gym 6 min 
-  Sprek365 Elverum 6 min 

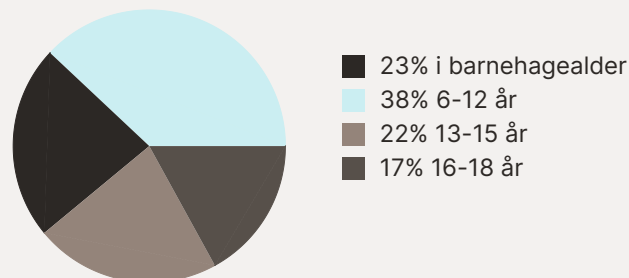
Boligmasse



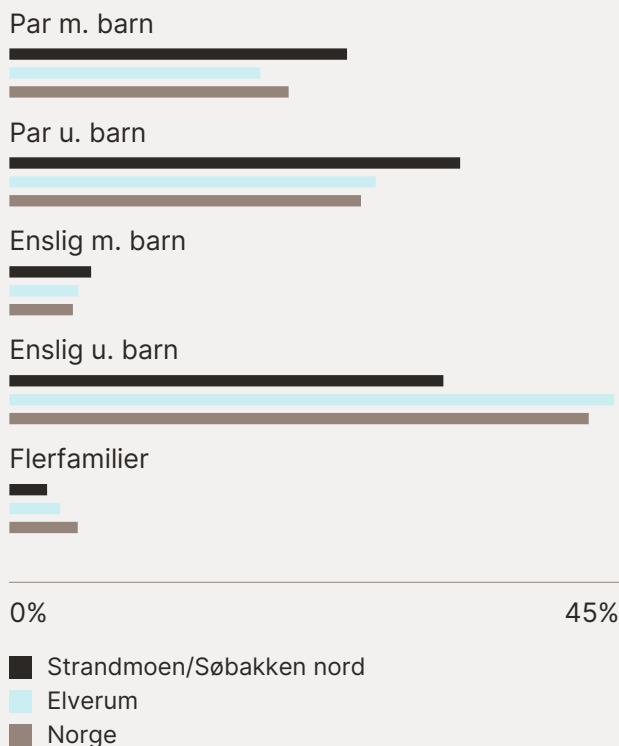
Varer/Tjenester

-  AMFI Elverum 6 min 
-  Apotek 1 Ydalir Elverum 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

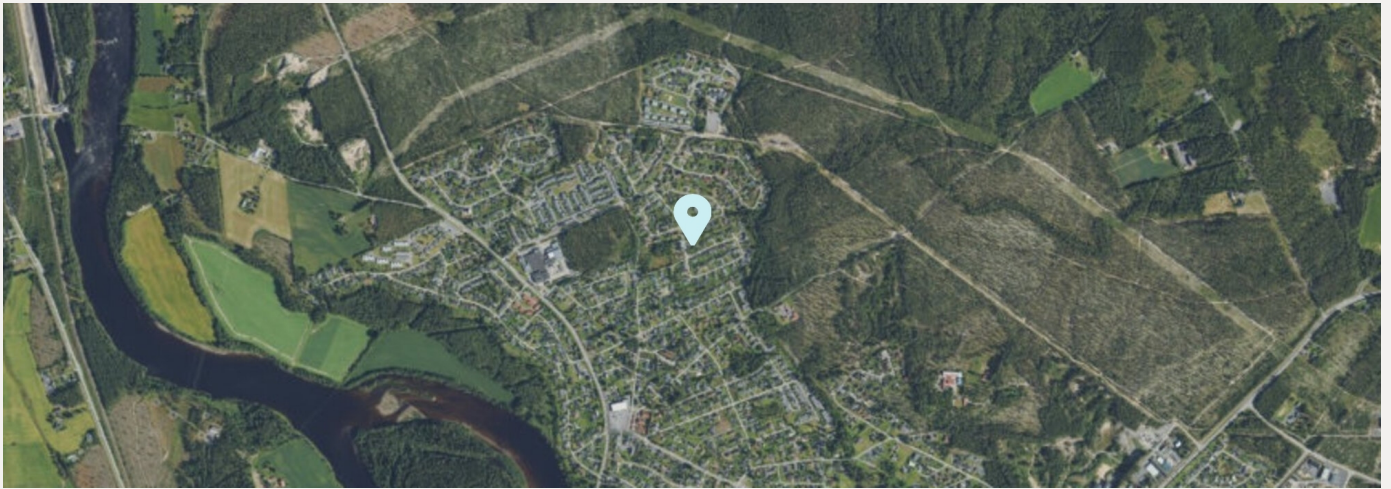


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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 eiegdom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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 træer som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del af eiendommen og medfølger i handelen.

Blåbærvegen 39 2409 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1976
Enebolig BRA:	148 m ²
Enebolig BRA-i:	124 m ²
Sum alle bygg BRA:	183 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	124 m ²
Rapportdato:	19.5.2026 (Gyldig til 19.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

10

TG-2

14

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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 bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/43059>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler 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.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Krypkjeller	Tilstandsgrad satt ut fra generell problematikk ved krypekjeller.
Balkong, terrasse, platting	Tilstand grunnet elde.
Vinduer og dører	Tilstand grunnet elde.
Yttervegger	Tilstand grunnet elde.
Skorstein over tak	Tilstand grunnet elde.
Takkonstruksjon og loft	Tilstand grunnet elde.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Kjøkken - Overflater og innredning	Tilstand grunnet elde.
Kjøkken - Avtrekk	Tilstand grunnet elde og usikkerheten med restlevetid.
Toalettrom	Tilstand grunnet ventilasjon med naturlig avtrekk.
Avløpsrør	Tilstand grunnet elde ved utvendige bunnledninger
Vannledninger	Tilstand grunnet elde vedrørende utvendige stikkledninger.
Varmesentral	Tilstand grunnet elde og usikkerheten med restlevetid.
Innvendige overflater	Tilstand grunnet elde.

Lovlighet / HMS

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

Rekkverk på terrasse og utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkhøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade. Målt høyde på 90 cm. Heving av rekkverk må ettermonteres for å lukke avviket.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.5.2026

Rapportdato
19.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: Egil Møllerbakken

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Elektronisk egenerklæring signert og datert 07.05.2026 er fremlagt og gjennomgått, evt avvik og opplysninger er beskrevet i rapporten. Vedlegg med tilsammen 8 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).

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i område med moderat/lave radonaktivitet. Ingen opplysninger om radonforekomst. Det ble foretatt radonmålinger i 2026 uten unormale verdier, dokumentasjon er fremvist og foreligger ved salg.

Det foreligger ingen opplysninger om kommunale avgifter. Årlige utgifter som dekker kommunale opplysninger som, renovasjon, vann- og avløp, snørødding, strøing og forsikringer. Opplysninger fremskaffes av megler.

Kommuneplaner og reguleringsplaner som omhandler boligen:

-Kommunedelplan for Elverum byområde med planid 2018006 fra 28.08.2019.

-Eldre reguleringsplan for Strandsletta med planid 198307 fra 15.03.1985.

-Eldre reguleringsplan for Mo m. fl med planid 55 fra 20.03.1975

Reguleringsbestemmelser og arealplaner er ikke undersøkt og beskrevet i rapporten. Ytterligere undersøkelser av kjøper bør foretas.

Inntilbygget og frittstående garasje er ikke tilstands vurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse på grunn av arealmåling. Det tas spesielt forbehold om at denne bygningen ikke er teknisk vurdert etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) NS3600.

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

Informasjon om boligen

Adresse: Blåbærvegen 39, 2409 Elverum

Kommunenr: 3420

Gårdsnr: 25

Bruksnr: 400

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1976
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig med beliggenhet i etablert boligområde på Søbakken i Elverum kommune, byggeår 1976.

Beskrivelse:

Enebolig på ett plan, bygningsmasse med blandet alder.

Grunnmurer oppført i betong, synlige utvendige overflater med malt slammepuss. Yttervegger oppført i bindingsverk med utvendig stående kledning, utvendige fasader med preg av vedlikehold. Etasjeskille med trebjelkelag. Bolig med valmtakkonstruksjon med kaldtloftløsning, adkomst til kaldtloft via himlingsluke i inntilbygget garasje. Takteking med kami- plegel metallplater, teking fra 2023. Dører og vinduer med blandet alder, vinduer og dører er skiftet igjennom årenes gang ved behov. Boligens primære oppvarming med strøm- og vedfyring. Montert luft/luft varmpumpe spiseetue 1.etasje. Ventilasjon med mekaniske avtrekk på kjøkken og badetrom, øvrig ventilasjon med naturlig avtrekk via veggventiler, himlingsventiler og luftespalter i øvre del av vinduskarm. El-installasjoner og vannførende installasjoner med blandet alder. Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning. Kryp Kjeller under boligen med adkomst via utsparing i ringmur ved inntilbygget garasje. Kryp Kjeller vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner forbundet med rom under terreng. Bolig med preg av jevnlig vedlikehold, ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning. For øvrige kommentarer og tilstandsgrader vises til rapporten.

Tomt:

Eiendommens areal med 1349 m² er hentet fra www.eiendomsverdi.no.

Sydøstvendt tomt med normale solforhold, tomteareal med plen og diverse beplantning.

Tomtegrenser oppført med gjerde.

Områdebeskrivelse:

Enebolig med beliggenhet på i etablert boligområde på Søbakken i Elverum kommune, eiendommen ligger Ca 3 km nord fra Elverum sentrum med de fleste fasiliteter og servicetilbud. Kort avstand til dagligvare, skole og barnehage. Område med normale solforhold. Nærliggende skogområde Stavåsen med flotte rekreasjonsmuligheter under alle årstider og kan by på med oppkjørte skiløyper på vinterstid og ellers i året har du stier, grusveier og skogsbilveger du kan benytte til fots eller på sykkel.

Parkering:

Biloppstillingsplass for 1-bil i inntilbygget garasje samt biloppstillingsplass for 1-bil i frittstående garasje.

Gårdsplass og innkjøring med biloppstillingsplasser for flere kjøretøy.

Vei, Vann og avløp:

Adkomst via asfaltert kommunalt veinett og innkjøring og gårdsplass med beleggningsstein.

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann og avløpssystem.

Oppvarming:

Boligens primæroppvarming med ved og strømfyring.

Montert luft/luft varmpumpe på yttervegg mot øst, 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 byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

Ikke måleverdige arealer som skyldes skrånning 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://eiendommnorge.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	148	124	24	0	31
Garasje	35	0	35	0	0
Totalt m²	183	124	59	0	31

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	148	124 Romfordeling: Stue, TV-stue, kjøkken, bad, toalettrom, vaskerom, teknisk rom, 3-soverom, mellomgang, vindfang og innvendig bod	24 Romfordeling: Inntilbygget garasje med utvendig adkomst	0	31
Totalt m²	148	124	24	0	31

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	35	0	35 Romfordeling: Garasje	0	0
Totalt m²	35	0	35	0	0

Kommentar til arealberegning

Bolig på 1-plan med fullt bruksareal for arealer omsluttet av yttervegger.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger. Inntilbygget garasje og frittstående garasje er medtatt som Bra-e i arealoversikten. Inntrukket kaldtloft og krypkjeller uten beregningsmessig bruksareal.

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? Ja

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



Grunnmurer oppført i betong

Type Fundament/Grunnmur Ringmur

Boligen fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn.
Grunnmurer oppført i betong, utvendig ringmurer med malt slammepuss.

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

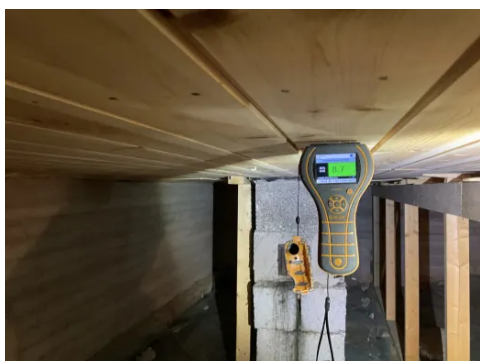
TG-1

Grunnmur under terrasse er ikke besiktet grunnet manglende adkomst/sikt
Ingen observerte skader som kan settes i sammenheng med mangelfull fundamentering. Ingen indikasjoner av setninger eller jordtrykks-/teleproblematikk.

6.3 Kryp Kjeller



Tilfredstillende utførelse med dampsperre etablert mot grunne



Ingen unormale verdier ved måling

Beskrivelse

Kryp Kjeller under boligen med adkomst via utsparring i ringmur ved intilbygget garasje. Kryp Kjeller med etablerte ventiler i ringmurer, grunne med stedlige sandmasser.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Nei

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 fuktprosent på 8,7%

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. Kryp Kjellere vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens. Kryp Kjeller bør holdes under jevnlig tilsyn og god luftsirkulasjon må ivaretas. Tilstandsgrad satt ut fra generell problematikk ved krypekjeller.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Terrasse mot syd

Type

Terrasse

Terrasse mot syd med adkomst fra stue og terreng fundamentert på pilarer. Gulv med impregnerte 21x95 mm terrassebord. PVC-rekkverk med hånløper. Målt gulvareal på 31 m².

Platting ved inntrekk inngangsparti fundamentert på Lecapunketer. Gulv med impregnerte 21x95 mm terrassebord. Målt gulvareal på 5 m².

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Montert vedlikeholdsfritt PVC-rekkverk med håndløper i 2023.
-Påført jevnlig overflatebehandlinger ved gulv, sist utført i overbehandlet i 2026.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

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

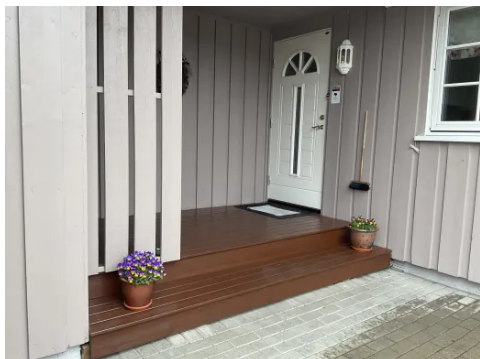
Nei

Er balkong / terrassen tekket?

Nei



Ligger på terreng og utsatt for fuktopptrekk



Inntrekk inngangsparti

6.5 Vinduer og dører



Laminert ytterdør påvist fra 2005

Beskrivelse

Vinduer hovedsakelig isolerglass og utvendige løse sprosser, nedre med vannbrett med metallbeslag.

Malt terrassedør og laminert ytterdør med isolerglass.

Innerdører hovedsakelig med malte sponspeildører, 2-dører med glassfelt.

Dører til kjøkken via stue og gang med skyvedører.

Installasjoner med blandet alder.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer og dører med blandet alder.

Installasjoner er skiftet etter behov gjennom årene.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei



Malt terrassedør med utvendig løse sprosser



Nedre vannbrett med beslag

6.6 Yttervegger



Oversiktsbilde

Type fasade

Stående kledning

Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående kledningsbord, utvendige kledningsbord fra opprinnelig byggeår. Utvendige fasader fremstår uten etablert lufting.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Påført jevnlig utvendige overflatebehandlinger, sist utført i 2023.
Fasade mot mot syd opplyst overflatebehandlet i 2026.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei



Kledningsbord med noe endeoppsprekking, begrenset omfang

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Kledningsbord fra opprinnelig byggeår, fasader med preg av jevnlig vedlikehold med overflatebehandlinger. Kledningen fremstår uten etablert lufting, tette lusinger bak overliggerne hindre lufteeffekten. Ingen påviste følgeskader. Kledningsbord med noe endeoppsprekking, begrenset omfang. Kledninger vurderes å kunne ivareta sin tekniske funksjon. I følge Byggforsk byggedetaljblad bør trekledninger overflatebehandles i intervaller på fra 6-til 12 år. Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning, tilstand grunnet elde.

6.7 Skorstein over tak



Pipeløp besiktet oppe på tak

Inspisert fra	På tak
Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen ?	Nei
Innvendig ett-løps elementpipe, skorstein fra byggeåret. Helbeslått pipe over tak, pipeløp uten regnskjerm. Montert nytt pipebeslag i 2023 i forbindelse med ny tekking. Sotluke med adkomst via krypkjeller.	
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

Sotluke med sotvannskjolder under sotlukeammer og korrosjon/overflaterust, regnskjerm på pipeløp over tak bør ettermonteres. Funksjon og tilstand av pipe må vurderes av fagperson. Tilstand grunnet elde.

6.8 Takkonstruksjon og loft



Takkonstruksjon utført med plassbygde sperrer

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Bolig med valmtakkonstruksjon. Takkonstruksjon utført med plassbygde sperrer, undertak med trebord. Bærende konstruksjoner og undertak fra opprinnelig byggeår.	
Type loft	Kaldtloft
Adkomst til kaldtloft via himlingsluke i inntilbygget garasje. Lufting av kaldtloft via spalter ved raft, luftespalter uten insektsnetting. Himling mot kaldtloft isolert med mineralull.	
Utvendig inspeksjon	På tak



Synlig isolerte kanalføringer

Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nedbøyninger 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 treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

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

Takkonstruksjonen er vurdert fra himlingsluke, oppe på tak og innvendige himlingsflater. Kaldtloft uten etablerte gangbaner, gangbane bør ettermonteres for bedre fremkommelighet for inspeksjon. Takkonstruksjoner uten synlige skjevheter. Ingen tegn på innvendige flater etter tidligere fukt- og vannskader som kan settes i sammenheng med utettheter i tekkingen eller kondensproblematikk ved takkonstruksjonen. Tilstand grunnet elde.



Adkomst til kaldtloft via himlingsluke i inntilbygget garasje

6.9 Taktekking



Taktekkingen er besiktet oppe på taket

Type takkonstruksjon	Valmet tak
Bolig med valmtakkonstruksjon.	
Type tekking	Metallplater
Tekking utført med Kami Terraplegel metallplater. Gradrenner og forkantbeslag i metall. Fuglebånd ikke påvist under nedre takplate ved takfot.	
Inspisert fra	På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tekkingen er skiftet i 2023, dokumentasjon på utførelse er fremvist og foreligger ved salg/eiendomsoverdragelse.	
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-0
Kontrollen er utført oppe på taket. Ingen tegn til lekkasjer eller skader ved tekkematerialet. I følge Byggforsk byggedetaljblad er middels levetid for tekking med metallplater ca 35 år. Dokumentasjon med kvittering er fremlagt og foreligger ved salg.	

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn



Målt avvik i gang på 12 mm

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 12 mm i gang innenfor en lengde på 2 meter. Ingen påviste indikasjoner ved gulvoverflater som tilsier fuktskader. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

6.11 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



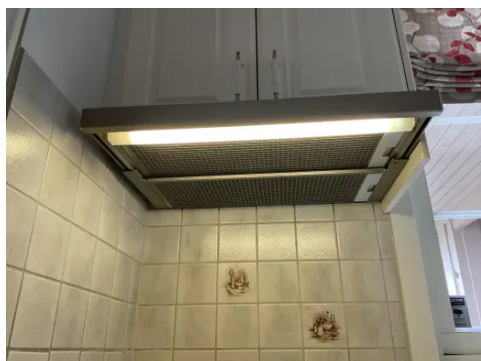
Type pipe	Element
Innvendig ett-løps elementpipe, skorstein fra byggeåret. Pipevanger og brannmurer i 1.etasje med murt steinforblending.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Ildsted stue med vedovn montert på glassplate, toppmontert røykgassrør med feieluke Nytt ildsted med vedovn opplyst montert i 2010.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Ildsted med tilfredsstillende avstand fra brennbart materialer.
Ingen påviste feil eller mangler ved ildsted.
Funksjon og tilstand ildsted må vurderes av fagperson.

6.12 Kjøkken



Oversiktsbilde kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminerte skrog.
Laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum i metall.
Kjøkken med opplegg for oppvaskmaskin. Integrerte hvitevarer med koketopp, øvrige hvitevarer montert i kjøkkennisjer.
Veggoverflater over kjøkkenbenk med fliser, overgang med mykfug.
Lekkasjevakt og komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkken med normal bruksslitasje. Lekkasjevakt og komfyrvakt er ikke montert, dette var ikke ett krav på oppføringspunktet men det legges til anbefaling å ettermontere for å ivareta evt lekkasjevann fra vannførende installasjoner. Ingen påviste tegn til fuktrelaterte følgeskader som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Tilstand grunnet elde.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Ventilator over koketopp, avkast ført via yttervegg direkte til friluft.

Er det registrert avvik på avtrekk? Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Funksjonstestet ventilator, påvist noe driftstøy.
Forventet brukstid for kjøkken ventilator er 10-15 år, dette forutsetter jevnlig vedlikehold.
Tilstand grunnet elde og usikkerheten med restlevetid.

6.13 Lovlighet / HMS



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

-Bygningstegninger for bolig datert 20.06.1973 er fremlagt og foreligger ved salg.
-Bygningstegninger for garasje datert 09.06.1982 er fremlagt og foreligger ved salg.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Tilfredsstillende feieradkomst



Enkeltstående brannvarslere



Brannslukningsapparat plassert inne på vaskerom

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Midlertidig brukstillatelse datert 24.09.1976 er fremlagt.

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 terrasse og utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstillende ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade. Målt høyde på 90 cm. Heving av rekkverk må ettermonteres 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?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Nei

6.14 Toalettrom



Toalettrom renovert 2019

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Toalettrom med naturlig avtrekk ført via himlingsventil, tilluft via spalte under dørbled.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Toalettrom med adkomst fra mellomgang.
Gulv med beleg, vegger med behandlet panel.
Installasjoner med gulvmontert WC og servant på vegg.
Toalettrommet er renovert 2019.

Overflater med liten bruksslitasje.

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. Ingen tegn til fuktproblematikk i forbindelse med rommets funksjoner. Tilstand grunnet ventilasjon med naturlig avtrekk.

6.15 Avløpsrør



Isolerte avløpsrør via krypkjeller

Type avløpsrør

Plast

Synlige innvendige avløpsrør utført med PVC-plast.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpssystem.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Avløp inne på badetrom er skiftet i forbindelse med reovering av badetrommet i 2014, i tillegg er det montert nye gulvsluk inne på vaskerom og teknisk rom/innvendig bod. Dokumentasjon med kvittering er fremlagt og foreligger ved salg.

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, bunnledninger har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Innvendige avløpsrør med PVC plast av nyere dato. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid på avløp på 50 år.

6.16 Vannledninger



Hovedstoppekran med synlig merking



Fordelerskap plassert på innvendig bod/teknisk rom

Type anlegg Kobber, Rør i rør system

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannverk.
Inntaksledning utført med PEL-plast, anlegg med vannmåler.
Vannførende installasjoner med rør-i rør system, innvendig fordelerskap er plassert i innvendig bod/teknisk rom. Hovedstoppekran med adkomst via krypkjeller, kran er synlig merket.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Innvendige vannførende installasjoner med rør- i rørsystem og fordelerskap ble etablert i 2014, dokumentasjon med kvitteringer er fremvist og foreligger ved salg.

Er det etablert fordelerskap? Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? Nei

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

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

Oppsummering av vannledninger TG-2

Stikkledninger har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Ingen opplysninger om frostproblematikk eller øvrige feil og mangler ved vannførende installasjoner. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid på kobbervannrør fra 25 til 50 år. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann

6.17 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? Ja

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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Det ble foretatt EL-tilsyn på det elektriske anlegget den 13.10.2025, tilsynsrapport er fremlagt og foreligger ved salg. Ingen registrerte avvik.

Beskrivelse:

Inntak via jordkabel.

230V anlegg med 50A hovedsikringer, inntak med overspenningsvern.

Kurser med jordfeilautomater, digital AMS måleravleser og kursoversikt montert i skap.

El-anlegg og installasjoner med blandet alder

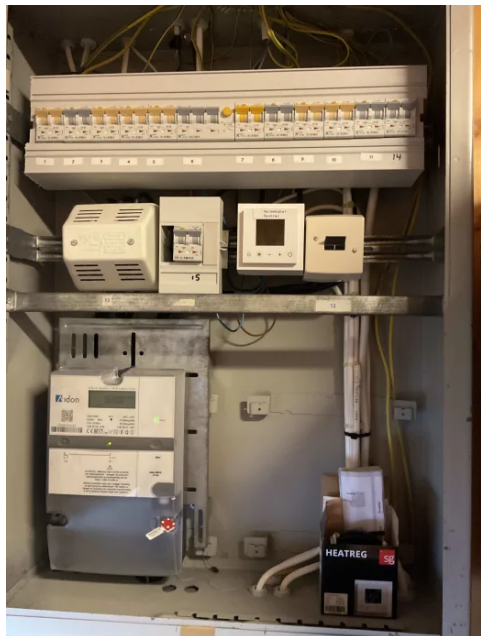
Arbeid utført:

-Det ble montert nytt el-opplegg inne på soverom, gang, bod og toalettrom i 2017. Dokumentasjon foreligger ved salg.

-El-installasjoner for badetrom og vaskerom utført i 2014, dokumentasjon foreligger ved salg.

-Samsvarserklæring datert 03.01.2018 i forbindelse med ettermontering av elektronisk måleravleser.

Ledningsnett med brytere og stikk med normal bruksslitasje. Ingen observerte løse ledninger og skader. Dør til sikringskap med inntaksikringer og overspenningsvern med defekt dørinnfestning. Funksjon og tilstand må vurderes av registrert installatør.



Sikringskap plassert i innvendig bod

Kursforfelelse for		Anleggstype / Reguleringsforfelelse	
Kurs	Beskrivelse	Forfelelse	Kategori
1	Boder, Garasje hus, Ringetrafo	C 2 13 30	2x1,5
2	Vaskemaskin	C 2 16 30	2x2,5
3	WC, Bad, Soverom, Sov gang, vaskerom	C 2 13 30	2x1,5
4	VVB	C 2 13 30	2x1,5
5	Lys og stikk TV-stue	C 2 13 30	2x1,5
6	Ny Garasje	C 3 16 30	2x2,5
7	Komfy	C 3 16 30	2x2,5
8	Varmestikk Soverom 1, 2, 3	C 2 25 30	2x4
9	Varmepumpe, Stikk lys stue	C 2 16 30	2x2,5
10	Kjølken, VV Gang, Utelys	C 2 13 30	2x1,5
11	Oppvaskmaskin	C 2 13 30	2x1,5
12	Hovedbryter	C 2 16 30	2x2,5
13	Kjøkkemåttmeter trafo	3 50	3x16
14	Bad, Tekniskrom	C 3 16 30	2x2,5
15	Tenkrommet i VK vaskerom	C 3 16 30	2x2,5
16	Overspenningsvern	C 3 16 30	2x2,5
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			

Kursoversikt

6.18 Varmesentral



Luft/luft varmepumpe påvist fra 2013

Type anlegg

Varmepumpe

Luft/luft varmepumpe påvist fra 2013.

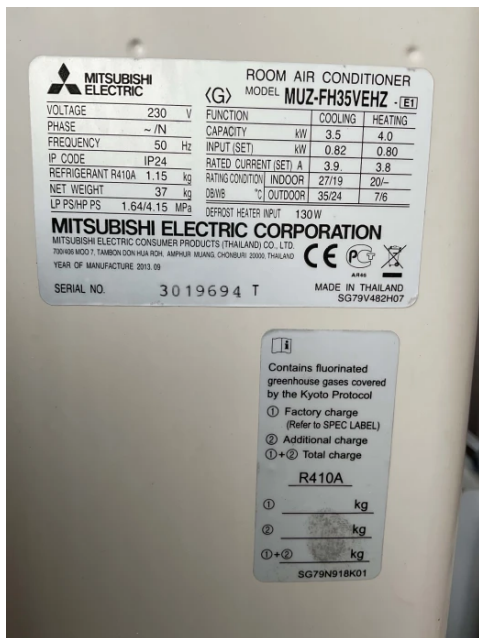
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Det har ikke blitt gjennomført arbeid tilknyttet varmepumpen.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.



Teknisk data

Totalvurdering av varmesentral

TG-2

Service på varmpumpen anbefales.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle 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 varmpumpe er ca 12 - 15 år.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.19 Varmtvannsbereder



Bereider plassert i innvendig bod/teknisk rom, bereider med fast tilkobling

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2014

Størrelse

198

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

Bereider fra 2014 med fast tilkobling, plassert i rom med sluk. Ingen påviste feil eller mangler.

6.20 Ventilasjon



Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Bolig hovedsakelig med naturlig ventilasjon med veggventiler, himlingsventiler og luftespalter i øvre del av vinduskarmer. Kjøkken og baderom med mekanisk avtrekk, avkast ført via yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

6.21 Våtrom: Bad



Baderom renoveret i 2014

Overflate

Beskrivelse av overflate

Baderom med adkomst fra mellomgang.
Gulv med beleg, vegger med beleggsoppbrett og laminerte plater.
Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Baderom renoveret i 2014, dokumentasjon er fremlagt og foreligger ved salg.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei



Dusjhjørne med glassdører



Tilfredsstillende fallforhold til sluk



Belegg synlig ført under klemring

Oppsummering av overflater

TG-1

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Baderommet fremstår med liten bruksslitasje. For å øke levetiden bør det på sikt derfor vurderes å installere dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Ingen påviste tegn til fuktproblematikk ved tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

PVC sluk med stakemuligheter.

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

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

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Gulvbelegg synlig ført under klemring.
Ingen påviste feil eller mangler ved tettesjiktet og sluk på befaringstidpunktet.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning og dusjhjørne med glassdører.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ingen påviste feil eller mangler ved sanitærutstyret.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

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

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Ingen påviste feil ved overflater som tilsier mangelfull ventilasjon.
(Se også beskrivelse under ventilasjon)



Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Ingen tegn til fuktproblematikk ved badet rommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Ja

Dokumentasjon fra rørlegger, elektriker, gulvlegger er fremvist og foreligger ved salg.

Fuktsøk med hulltaking, ingen unormale verdier

6.22 Innvendige overflater

Beskrivelse

Gulv med beleg, vinylklikk og laminat.
 Vegger med panel/behandlet panel, limtegl, malt tapet og malte plater.
 Himling med laminerte plater.
 Montert skyvedørgarderobe i gang og inne på 1-soverom, garderobe med speilfronter.
 Soverom og mellomgang renoveret i 2019

Oppsummering

TG-2

Overflater og innvendige overflatebehandlinger med blandet alder.
 Innvendige overflatebehandlinger av vegger opplyst utført i perioden 2008-2019.
 Overflater som helhet med liten bruksslitasje, tilstand grunnet elde.

6.23 Vaskerom



Vaskerom med adkomst fra gang

Beskrivelse

Teknisk med adkomst fra gang.
Gulv med beleg, vegger med beleggsoppbrett og laminerte plater.
Installasjoner med utslagsvask i metall montert på vegg, opplegg for vaskemaskin.
Vaskerommet opplyst renoverert i 2019.

Oppsummering

TG-1

Overflater og installasjoner som helhet med normal bruksslitasje. Gulv med mangelfullt fallforhold til sluk. Målt høyde ved dør og til topp slukrist 11 mm. I tillegg er det oppkant ved tersel på 20 mm, evt lekkasjevann er med dette ivaretatt. Ingen tegn til fuktproblematikk ved overflater eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.



Gulv med noe mangelfullt fallforhold



Belegg synlig ført under klemring

6.24 Frittstående garasje



Fasadebilde

Beskrivelse

Frittstående dobbelgarasje, med biloppsti lingsplasser for 1-biler.
Gulv med støpt såle på mark, oppført Lecasokler/grunnmur under yttervegger.
Yttervegger i bindingsverk stående kledningsbord, utvendige overflatebehandlinger fra 2023.
Valmtak tekket med metallplater, renner og nedløp i metall.
Malte heltredører, innervegger og himling i åpent bindingsverk.
Alu-leddporter tilknyttet automatikk.

Garasjen er ikke tilstands vurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse på grunn av arealmåling.
Det tas spesielt forbehold om at denne bygningen ikke er teknisk vurdert etter forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) NS3600. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser for kartlegge tilstand.

6.25 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Oljetank
- Vannbåren varme