Egenerklæring

Søbakkvegen 61 A, 2409 ELVERUM

08 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Søbakkvegen 61 A	Søbakkvegen 61 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2014

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.

Desember 2014 og til dags dato

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Pettersen, Stig Normann

Selger

Sidorenko, Jelena

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**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Ny baderomsinnredning

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Stig Pettersen

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

Beskriv feilen og omfanget

En lekt og en takstein løsnet slik at det kom vann til undertaket. Oppdaget nå i sommer og utbedret

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten 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**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert elbil lader

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

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2021

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert ny varmepumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Eltex

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ 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?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Stig Normann Pettersen	**2026-09-08**	**Jelena Sidorenko**	**2026-09-08**

Identification

Stig Normann Pettersen

Identification

Jelena Sidorenko

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

enova

Energiattest



Adresse **Søbakkvegen 61A, 2409 ELVERUM**	
Dato for energimerking **07.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-346637**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **7368178**
Gårdsnummer **30**	Bruksnummer **1015**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1994**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **96,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **94,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **182,62**

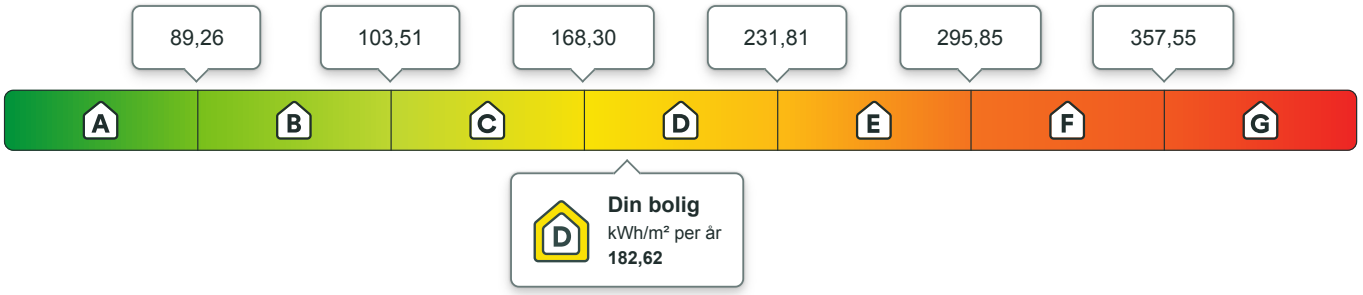
Søbakkvegen 61A, 2409 ELVERUM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
23 480,28	**232,27**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Søbakkvegen 61A, 2409 ELVERUM

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Søbakkvegen 61A, 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: 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 3: 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 4: 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.

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: 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 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: 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: 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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.



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.

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.

Søbakkvegen 61A

Nabolaget Nordleiret øst/Søbakken sør/Løvbergsmoen - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Tangensvingen Totalt 10 ulike linjer	3 min 0.3 km
Elverum stasjon Linje R60	6 min 3.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

Skoler

Ydalir skole (1-7 kl.) 264 elever, 15 klasser	7 min 0.6 km
Søbakken skole (1-7 kl.) 275 elever, 18 klasser	9 min 0.8 km
Frydenlund skole (1-7 kl.) 246 elever, 16 klasser	6 min 2.9 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 774 elever, 66 klasser	20 min 1.8 km
Elverum videregående skole 800 elever	5 min 3.1 km
Terningen Arena	7 min

Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Elverum	4 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

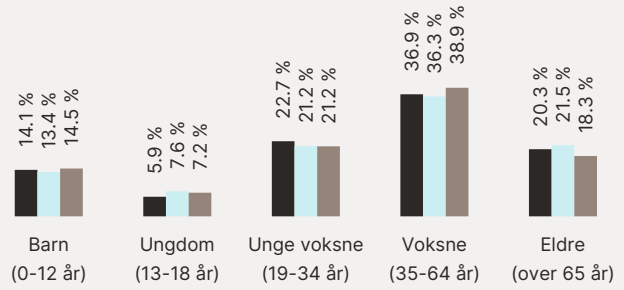
Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordleiret øst/Søbakken s...	1 536	806
Elverum	15 627	7 953
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Elverum kommune Ydalir barnehage (... 120 barn	9 min 0.8 km
Søbakken barnehage (1-5 år) 40 barn	4 min 2.2 km
Stavåsbakken barnehage (1-5 år) 61 barn	5 min 2.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Søbakken Post i butikk, PostNord	3 min 0.3 km
Kiwi Ydalir PostNord	8 min 0.7 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 90/100

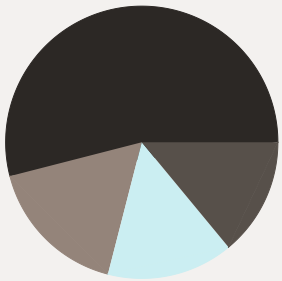
Støynivået
Lite støynivå 88/100

Gateparkering
Lett 82/100

Sport

Ydalir skole Fotball, basket etc.	7 min 0.6 km
Søbakken skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 0.8 km
Sprek365 Elverum	18 min
Real Trening AMFI	18 min

Boligmasse

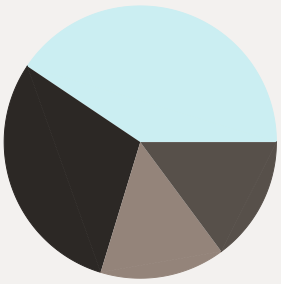


- 54% enebolig
- 15% rekkehus
- 17% blokk
- 14% annet

Varer/Tjenester

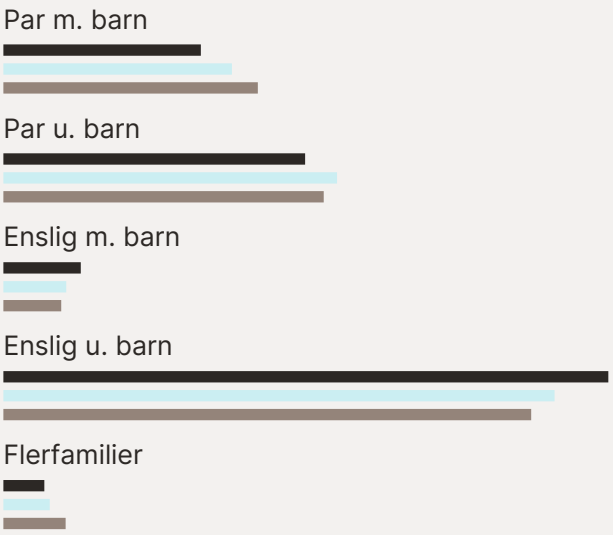
AMFI Elverum	19 min
Apotek 1 Ydalir Elverum	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 30% i barnehagealder
- 41% 6-12 år
- 15% 13-15 år
- 15% 16-18 år

Familiesammensetning



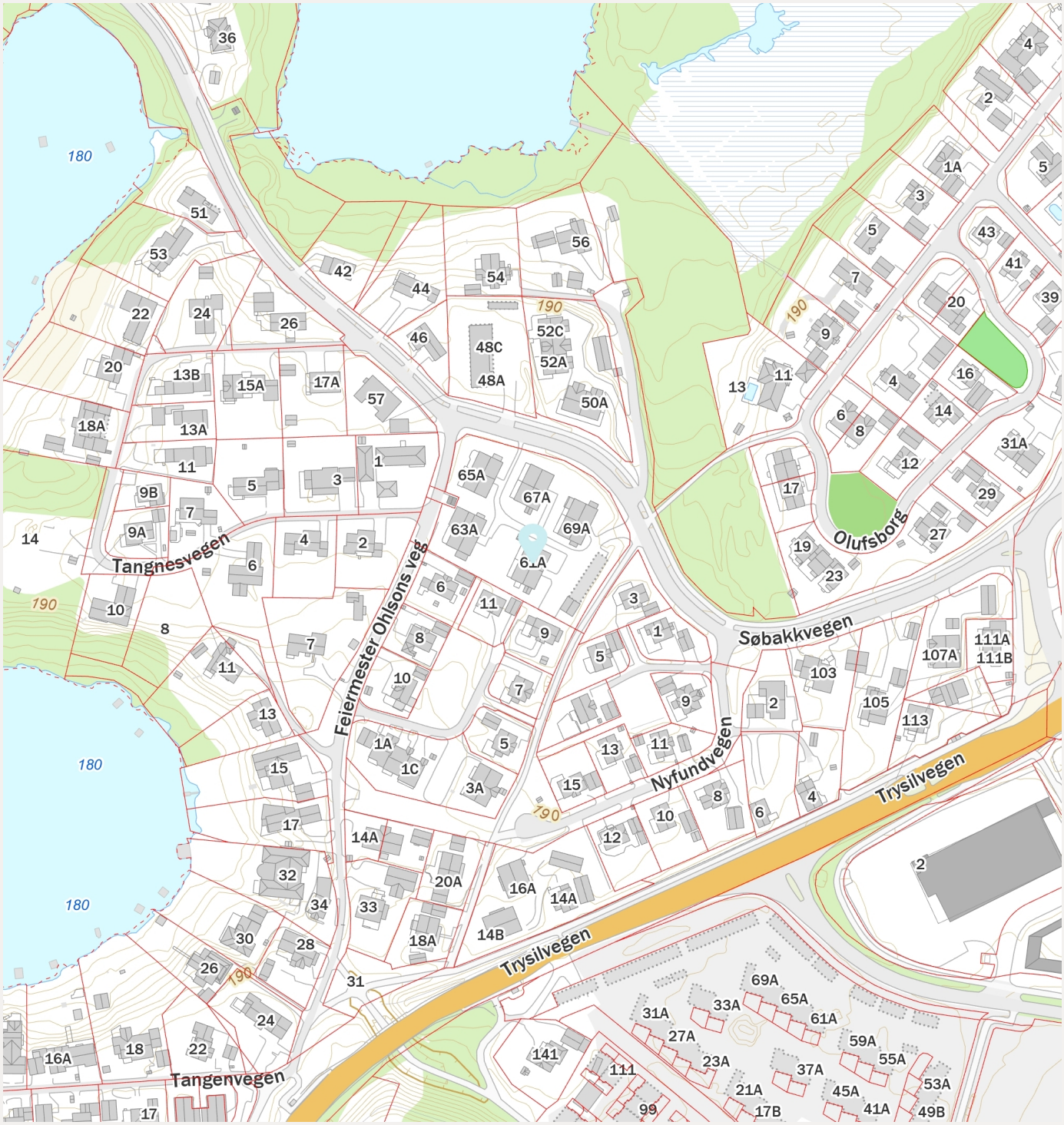
- Nordleiret øst/Søbakken sør/Løvbergsmoen
- Elverum
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	12%	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





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



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.

Søbakkvegen 61 A
2409 ELVERUM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig
Byggeår:	1994
Hovedbygg BRA:	96 m^2
Hovedbygg BRA-i:	90 m^2
Sum alle bygg BRA:	115 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	90 m^2
Rapportdato:	23.9.2026 (Gyldig til 23.9.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	14	10	1	0

Arslan Jakubov
Takstingeniør
Takstion AS

post@takstion.no
41159648

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). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

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. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

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 TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	- det er registrert sammenhengende mørk misfarging på undersiden av sutaksplatene med forgreinet strømningsmønster som indikerer tidligere vanngjennomtrekk. Isolasjonen var ikke fuktig ved kontroll, men platene viste fuktig utslag på fuktindikator. Det er opplyst i egenerklæringen at en lekt og en takstein løsnet og medførte vanninntrengning til undertaket, oppdaget og utbedret sommeren 2026.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	- stedvis malingsavflassing og overflateslitasje på karmer. Samt mykt trevirke i deler av utvendig omramming.
Renner og nedløp	- påvist utetthet/løst endestykke med avrenning mot vindskibord og behov for utbedring.
Taktekking	- Bygningsdelen har nådd alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon
Kjøkken - Overflater og innredning	- det registreres mindre lokal skade/oppsvelling nederst på sideplate ved kjøl-/fryseskap.
Varmtvannsbereder	- Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Våtrom - Overflate vegg/himling	- misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge
Våtrom - Overflate gulv	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen, ujevnt fall med fare for vannansamling, svakt fall fra servant mot sluk
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør
Våtrom - Sanitærutstyr	- ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne
Våtrom - Dokumentasjon	- dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.9.2026

Rapportdato
23.9.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Stig Normann Pettersen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Arslan Jakubov**
Firma: **Takstion AS**
Tittel: **Takstingeniør**
Profesjonsansvarsforsikring: **Tryg Forsikring**

Telefon: **41159648**
Epost: **post@takstion.no**
Adresse: **Myrvoldvegen 4A, 2413 Elverum**



Om bygningssakkyndig:

Jeg er utdannet fagskoleingeniør i bygg og har bachelor i byggeplassledelse fra HØFY. Med over 9 års erfaring fra bygg- og anleggsbransjen har jeg solid praktisk og faglig kompetanse innen oppføring av boliger, prosjektledelse, kvalitetssikring og økonomistyring.
Jeg har tidligere vært eier og daglig leder i eget byggfirma, med helhetlig ansvar for planlegging, gjennomføring og ferdigstillelse av byggeprosjekter. Denne erfaringen gir meg god forståelse for konstruksjoner, utførelse, vanlige risikoområder og hva som er viktig å avdekke ved boligsalg.
Jeg har fullført kurs hos NEAK innen tilstandsanalyse av boliger og skadetaksering, og leverer tilstandsrapporter med fokus på grundighet, tydelig språk og forutsigbar prosess. Målet mitt er å gi selger, kjøper og megler et trygt og ryddig grunnlag for boligsalget.

Egne premisser:

Tilstandsrapporten er en teknisk tilstandsanalyse utført etter forskrift til avhendingslova, gjeldende NS 3600 og eventuelle tillegg som fremgår av rapporten. Rapporten er basert på visuell befaring, enkle målinger, tilgjengelige opplysninger og fremlagt dokumentasjon på befaringstidspunktet.

Rapporten beskriver ikke hele boligen eller alle forhold ved eiendommen. Den omfatter de rom, bygningsdeler og kontrollpunkter som inngår i oppdraget, og som har betydning for vurdering av teknisk tilstand ved eierskifte. Forhold som ikke er undersøkt, ikke var tilgjengelige eller ikke inngår i oppdragets omfang, er ikke vurdert med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Bygningssakkyndig foretar ikke full teknisk kontroll, funksjonstesting, prosjekteringskontroll eller lovlighetskontroll av boligen. Rapporten omfatter ikke skjulte konstruksjoner, skjulte installasjoner, forhold bak overflater, geologiske forhold, byggegrunnens egenskaper, bygningens plassering på grunnen, planløsning, estetikk, arkitektur, løsøre, hvitevarer, innredning eller forhold utenfor bygningen, med mindre slike forhold er særskilt omtalt.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og ikke en verdivurdering av eiendommen. Tilleggsanalyser utover ordinær tilstandsanalyse, herunder blant annet fastsetting av teknisk verdi/markedsverdi, radonmåling, termografering, brannteknisk tilstandsanalyse, utvidet el-kontroll og helse- og miljøkartlegging (som asbest, kreosot og PCB), inngår ikke i oppdraget med mindre dette er særskilt avtalt og fremgår uttrykkelig av rapporten.

Radon og skadedyr/fuktkrevende insekter vurderes likevel som del av den ordinære tilstandsanalysen, på grunnlag av eiers opplysninger, fremlagt dokumentasjon og, for radon, NGUs radonaktsomhetskart der egne målinger ikke foreligger. Dette innebærer ikke nye langtidsmålinger av radon eller kartlegging utført av skadedyrfirma.

Elektriske anlegg, VVS-anlegg, ventilasjon, ildsteder, pipe/skorstein og øvrige tekniske installasjoner vurderes kun på et forenklet nivå ut fra synlige forhold, alder, dokumentasjon, enkle funksjonskontroller og opplysninger som er gjort tilgjengelige. Rapporten erstatter ikke kontroll utført av autorisert fagkyndig, el-takst, rørleggerkontroll, feiervesen/brannforebyggende tilsyn eller annen spesialkontroll.

Bygningens lovlighet vurderes ikke fullt ut. Bygningssakkyndig skal likevel opplyse om åpenbare ulovligheter, åpenbare bruksendringer, manglende eller avvikende branncelleinndeling, manglende rømningsvei og andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, når slike forhold avdekkes ved befaringen eller fremgår av fremlagt dokumentasjon.

Fellesarealer og bygningsdeler som tilhører sameie, borettslag eller flere bruksenheter vurderes ikke, med mindre boligeier har kjent vedlikeholdsplikt for forholdet, eller forholdet har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Befaringen utføres med de begrensninger som følger av at boligen kan være møblert, bebodd, lagret, tildekket eller delvis utilgjengelig. Gjenstander eller fastmonterte gjenstander flyttes ikke. Hvitevarer, lagrede gjenstander og annet løsøre flyttes ikke. Tilsvarende kan årstid og værforhold, som snø, is, nedbør eller mørke, begrense muligheten til å vurdere utvendige forhold som tak, terrengfall, drenering og fasade. Begrensninger som har betydning for vurderingen, omtales i rapporten der dette er relevant.

NS 3600 forutsetter begrenset hulltaking ved fuktkontroll i våtrom, rom under terreng og enkelte konstruksjonsvurderinger, forutsatt eiers tillatelse. Utover dette gjøres det ikke destruktive inngrep, åpning av konstruksjoner, demontering av bygningsdeler eller spesialundersøkelser, med mindre dette er særskilt avtalt og uttrykkelig angitt i rapporten. Gir eier ikke tillatelse til hulltaking, angis dette under aktuell bygningsdel. Skjulte feil og skader kan derfor foreligge uten at dette avdekkes ved en tilstandsanalyse på dette nivået.

Eieropplysninger, egenerklæring og fremlagt dokumentasjon legges til grunn som opplysninger fra eier/rekvirent, men verifiseres ikke fullt ut av bygningssakkyndig med mindre dette fremgår særskilt. Manglende, uriktige eller ufullstendige opplysninger fra eier/rekvirent kan påvirke rapportens vurderinger. Der tilstandsanalysen avdekker vesentlige forskjeller fra eiers egenerklæring, eller der egenerklæring ikke foreligger, fremgår dette særskilt av rapporten.

Eventuelle kostnadsanslag er grove, sjablongmessige overslag basert på erfaringstall. Kostnadsanslagene er ikke pristilbud, anbudsgrunnlag eller garanti for faktisk kostnad. Faktiske kostnader kan avvike vesentlig som følge av materialvalg, utførelsesmetode, markedspriser, tilkomst, skjulte forhold, myndighetskrav og omfanget av nødvendige arbeider.

Rapporten gir ingen garanti for boligens tilstand. Den beskriver registrerte avvik, risiko og anbefalte tiltak ut fra forholdene på befaringstidspunktet. Forhold kan endre seg etter befaringen som følge av bruk, alder, værpåkjenninger, manglende vedlikehold eller nye skader. Bilder i rapporten er utvalgte eksempler og illustrerer ikke alle registrerte forhold. Fravær av bilde innebærer ikke at et forhold ikke er vurdert.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Søbakkvegen 61 A, 2409 Elverum**						
Kommunenr:	**3420**	Gårdsnr:	**30**	Bruksnr:	**1015**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**3**	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1994**						
Boligtype:	**Vertikaldelt tomannsbolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
Tomannsbolig, vertikaldelt, byggeår 1994 (igangsettingstillatelse 01.09.1994, ferdigattest 10.01.1997, besiktiget 09.01.1996, saksnr. 96/01642), oppført av HolteProsjekt Bygg A/S. Boligen er en seksjon i et eierseksjonssameie (sameiebrøk 1/10). Gnr 30, bnr 1015, snr 3.

Beliggenhet og utforming
Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Søbakken i Elverum. Fra området er det kort vei til Søbakken skole, barnehager og dagligvarebutikk. Elverum sentrum med øvrige handels- og servicetilbud ligger noen kilometer unna. Det er også tilgang til tur- og rekreasjonsområder i nærområdet.

Innhold
Boligen er fordelt på ett plan og inneholder entré/gang, stue/kjøkken, tre soverom, bad/vaskerom (kombinert) og bod. I tillegg disponerer boenheten frittstående garasje og utvendig bod.

Arealer
Hovedbygg BRA: 96 m² (BRA-i 90 m², BRA-e 6 m²)
Garasje BRA-e: 19 m²
Sum alle bygg BRA: 115 m² (BRA-i 90 m², BRA-e 25 m²)
TBA (terrasse): 31 m²

Standard
Boligen fremstår i hovedsak med opprinnelig standard fra byggeår, med enkelte nyere oppgraderinger på tekniske installasjoner og bad.

Vedlikehold/oppgraderinger
Iht. egenerklæring datert 08.09.2026 er det montert varmepumpe i 2021 (Eltex, dokumentert) og elbillader i 2022 (KB Elektro, dokumentert). Det er opplyst om ny baderomsinnredning i 2025. Det er videre opplyst om en løs lekt/takstein som medførte vanninntrengning til undertaket, oppdaget og utbedret sommeren 2026 (se egen omtale under Takkonstruksjon og loft). Selger kjøpte boligen i desember 2014 og har bodd i boligen siden.

UTVENDIG

Vinduer og dører
Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer, datomerking indikerer produksjon i byggeåret 1994. Ytterdører i malt tre, dels med glassfelt.

Yttervegg og fasade
Trekonstruksjon med utvendig malt trekledning, hovedsakelig liggende, med stående kledning i gavlpartier.

Renner og nedløp
Utført i metall.

Balkong, terrasse og platting
Terrasse-/plattingarealer utført i trekonstruksjon med terrassebord av tre, dels overbygget av takutstikk.

Takkonstruksjon og loft
Trekonstruksjon med prefabrikkerte takstoler og kaldt loft, lufting via ventiler i gavlvegg. Saltak tekket med takstein.

Skorstein over tak
Skorstein ført over tak, utvendig beslått/kledd med metall.

Garasje
Frittstående garasje med støpt betonggulv og vegger i trekonstruksjon, utvendig kledd med malt, liggende trekledning. Saltak tekket med takstein. Leddport med elektrisk portåpner.

Utvendig bod
Frittstående bod med betonggulv og lyse innvendige veggflater.

INNVENDIG

Overflater
Innvendige gulv har i hovedsak lyse overflater med treutseende. Vegger er malt/panelt, himlinger har lyse plateflater, stedvis med nedfelte downlights.

Etasjeskille/gulv
Boligen har plate på mark med ringmur.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning med profilerte, malte fronter og benkeplate i laminat. Integrerte hvitevarer (platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin) og frittstående kjøl-/fryseskap. Mekanisk avtrekk.

Våtrom
Ett bad med flislagt gulv og vegger. Vegghengt toalett med innebygd sisterne, dusjhjørne med glassavskjerming, servantinnredning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger
Synlige vannledninger i kobber og plast (delvis rør i rør).

Avløpsrør
Plastrør, med vannlås og tilkobling for oppvaskmaskin under kjøkkenvask.

Varmtvannsbereder
Gulvstående bereder fra OSO (type ØG 200), 198 liter, produksjonsår 1994.

Ventilasjon
Naturlig ventilasjon med tilluft via veggventiler, samt mekanisk avtrekk på kjøkken og bad.

Oppvarming
Luft-til-luft varmepumpe (Fujitsu, modell ASYG09KMCN, årsmerking 2022), samt elektrisk oppvarming.

Elektrisk anlegg
Sikringsskap med hovedsikring, automatsikringer, jordfeilvern og overspenningsvern.

Ildsted/skorstein
Frittstående vedovn i stål med glassfelt, tilknyttet element-/blokkskorstein.

Brannteknisk forhold
Boligen har røykvarsler og pulverapparat montert.

TOMT
Eierseksjon (snr 3) i sameie, gnr 30/bnr 1015, sameiebrøk 1/10.

PARKERING
Garasje tilhørende boenheten.

VEI, VANN OG AVLØP
Adkomst via kommunal og privat veg. Vann og avløp tilknyttet kommunalt nett via felles private stikkledninger.

RADON
Iht. NGUs aktsomhetskart ligger eiendommen i et område med moderat (gul) aktsomhet for radon.

FORBEHOLD
Beskrivelsen bygger på visuell befaring, tilgjengelige opplysninger og egenerklæring. Skjulte konstruksjoner, lukkede hulrom, innkassede installasjoner og forhold som ikke er tilgjengelige uten inngrep er ikke kontrollert, med mindre dette fremgår særskilt. Opplysninger fra egenerklæring er eieropplysninger, ikke bygningssakkyndiges egne observasjoner, og erstatter ikke befaring.

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)
Hovedbygg	96	90	6	0	31
Garasje	19	0	19	0	0
Totalt m²	**115**	**90**	**25**	**0**	**31**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedplan	**96**	**90** Sov 1, sov 2, sov 3, vindfang,gang/hall,bad/vask,bod	**6** Sportsbod	**0**	**31**
Totalt m²	**96**	**90**	**6**	**0**	**31**

Bygning: Garasje

Hovedareal

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

Kommentar til arealberegning

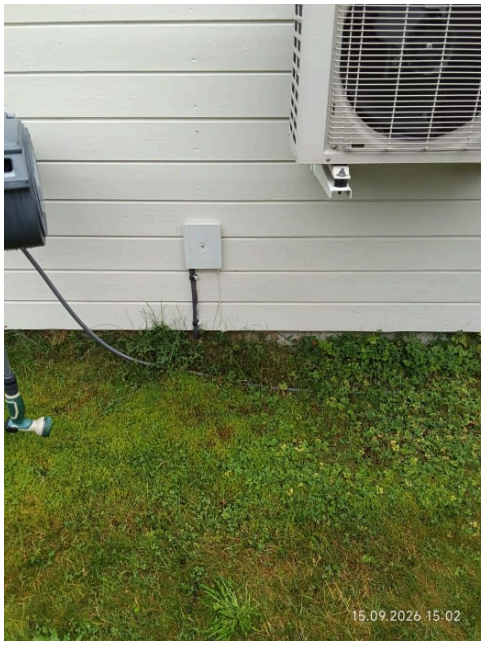
Arealene i denne rapporten er målt så nøyaktig som mulig ved bruk av laser iht. NS 3940:2023, basert på visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Det gjøres oppmerksom på at avvik kan forekomme, blant annet fordi vegger, gulv og himlinger i bygningsdeler ikke nødvendigvis er helt rette eller vinkelrette, samt som følge av naturlige unøyaktigheter ved oppmåling i en bebodd og møblert bolig. Arealavvik er vanlig forekommende ved oppmåling av boliger og representerer ikke i seg selv en mangel ved eiendommen. Oppgitte arealer må anses som et nøkternt beste estimat basert på tilgjengelig metode, ikke en garantert eksakt oppmåling. Ved behov for fullstendig nøyaktige mål anbefales det å innhente oppmåling fra godkjent arealmåler.

6. Hovedrapport

6.1 Fuktsikring og drenering

Konstruksjonsprinsipp	**Plate på mark**

6.2 Grunnmur og fundament TG-1



Type Fundament/grunnmur	**Plate på mark**

Boligen er fundamentert med betongkonstruksjoner og gulv/plate på mark. Synlig grunnmur/sokkel er utført i betong. Terreng og beplantning ligger stedvis tett opp mot grunnmur og nederste del av trekledningen.

Type byggegrunn	**Ukjent byggegrunn**
Er det påvist sprekker, skader eller skjevheter?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**



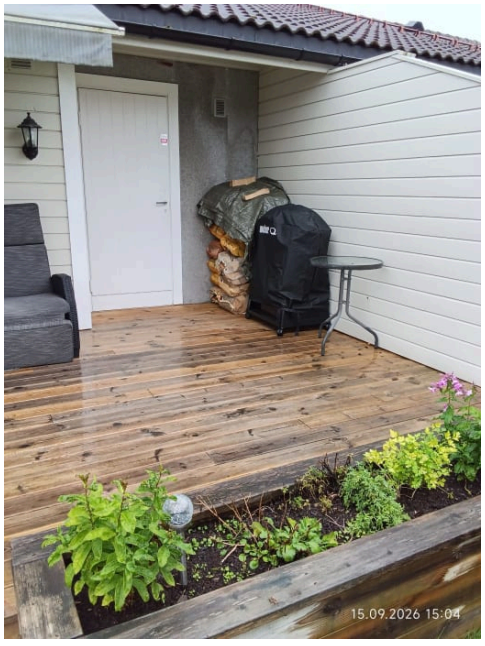
6.3 Terrengforhold TG-1

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann?	**Nei**
Er kontrollert bortledning av takvann mangelfull?	**Nei**

Oppsummering	TG-1
Terrenget rundt boligen består av opparbeidet plen og plantebed. Terrenget fremstår hovedsakelig tilnærmet flatt.	

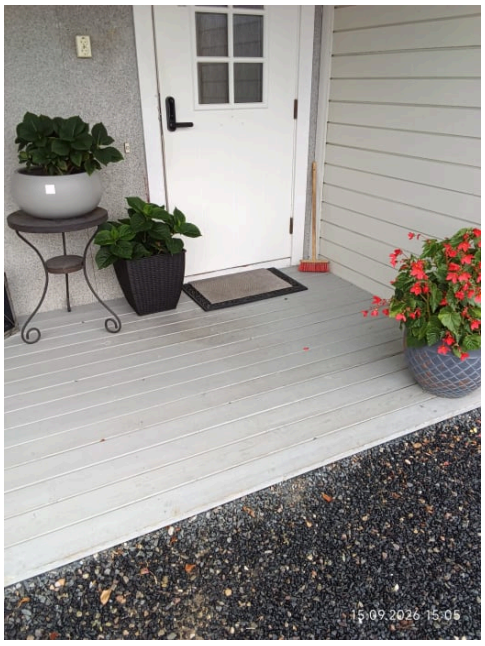
6.4 Balkong, terrasse, platting TG-1





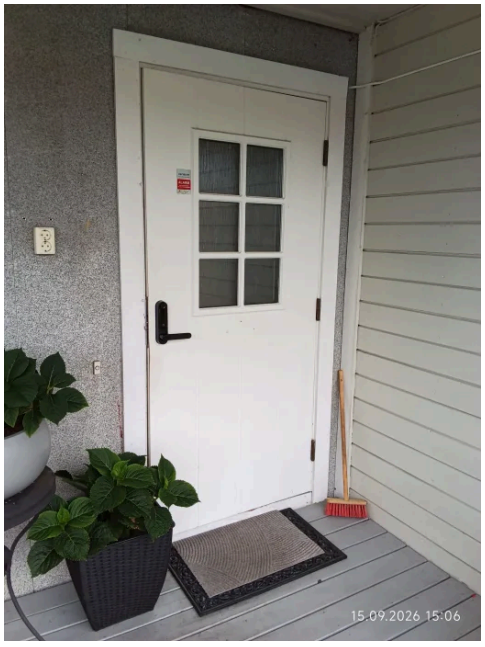
Type	**Terrasse, Platting**
Terrasse-/plattingarealer utført i trekonstruksjon med terrassebord av tre. Deler er overbygget av takutstikk.	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**





6.5 Vinduer og dører

TG-2



Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass i malte trekarmer. Datomerking på isolerglass indikerer produksjon i 1994, og vinduene vurderes å være fra byggeperioden. Ytterdører i malt tre, dels med glassfelt.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Ja**

Observerte avvik:

- Det registreres stedvis malingsavflassing og overflateslitasje på karmer. Det er påvist mykt trevirke i deler av utvendig omramming, som indikerer fukt-/råtepåvirkning.







Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

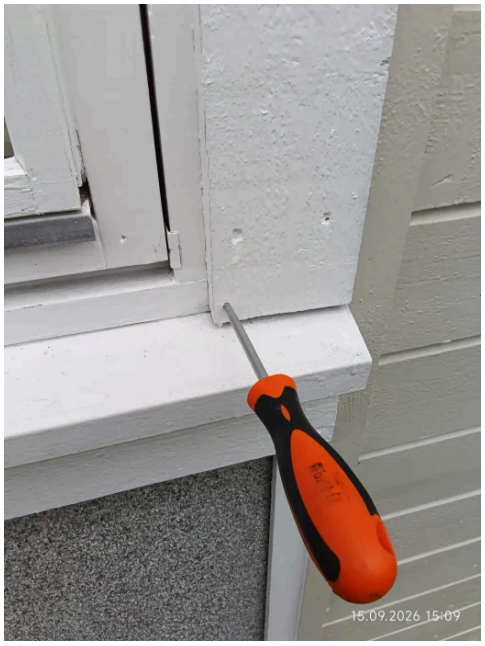
Det registreres stedvis malingsavflassing og overflateslitasje på karmer. Det er påvist mykt trevirke i deler av utvendig omramming, som indikerer fukt-/råtepåvirkning. Vedlikehold og lokal utskifting av skadet trevirke må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold og utbedring av vinduene for å opprettholde funksjon, redusere slitasje og forlenge levetiden.


15.09.2026 15:08




15.09.2026 15:09







Type veggkonstruksjon:	**Trekonstruksjon**
Type fasade/kledning:	**Stående kledning, Liggende kledning**

Yttervegger er utvendig kledd med malt trekledning, hovedsakelig liggende, med stående trekledning i gavlpartier. Fasader har malte hjørnebord, vindusomramminger og øvrige trekonstruksjoner. Det registreres stedvis normal vær- og aldersslitasje på overflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er det observert tegn til fuktskader i veggkonstruksjonen/fasader?	**Nei**
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	**Nei**
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**







Er det synlige avvik på takrenner og nedløp?	**Ja**

Observerte avvik:

- Påvist utetthet/løst endestykke med avrenning mot vindskibord og behov for utbedring.

Beskrivelse:
Det registreres løst/utett endestykke på takrenne, med vannavrenning langs vindskibord. Forholdet medfører økt fuktbelastning på tilstøtende trekonstruksjoner og bør utbedres.

Oppsummering **TG-2**

Takrenner og nedløp er utført i metall. Det registreres løst/utett endestykke på takrenne, med vannavrenning langs vindskibord. Forholdet medfører økt fuktbelastning på tilstøtende trekonstruksjoner, og kan over tid gi råte- og fuktskader dersom det ikke utbedres. Utbedring av endestykket anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løst/utett endestykke på takrenne bør festes og tettes, slik at vann ledes kontrollert til renne og nedløp. Vindskibord og tilstøtende trekonstruksjoner bør samtidig kontrolleres for fuktpåvirkning og eventuelle skader.

6.8 Skorstein over tak

TG-1



Inspisert fra:	**Fra bakken**

Skorstein er ikke inspisert fra tak, og det er derfor ikke gjennomført full visuell kontroll. Vurderingen er basert på begrenset visuell kontroll, og forhold som ikke er synlige fra valgt inspeksjonsnivå kan ikke vurderes.

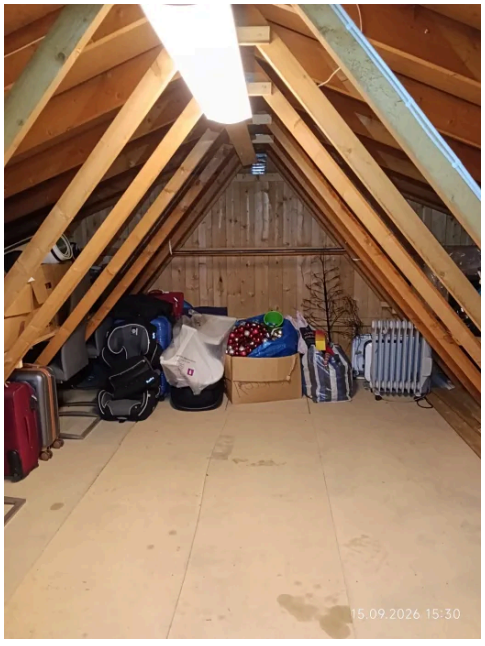
Er det avskalling, løse fuger eller skader på synlige deler av skorsteinen?	**Nei**
Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke i samsvar med forskriftskrav?	**Nei**

Oppsummering TG-1

Skorstein ført over yttertak og utvendig beslått/kledd med metall. Toppavdekning er utført med beslag.

6.9 Takkonstruksjon og loft

TG-3



Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**

Takkonstruksjonen er utført som trekonstruksjon med prefabrikkerte takstoler og kaldt loft, med lufting via ventiler i gavlvegg. Undertaket består av sutaksplater.

Er loftet tilgjengelig for inspeksjon?	**Ja**
Utvendig inspeksjon	**Annet**

Loftet er tilgjengelig for inspeksjon innvendig.

Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	**Nei**
Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker?	**Nei**
Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens?	**Ja**

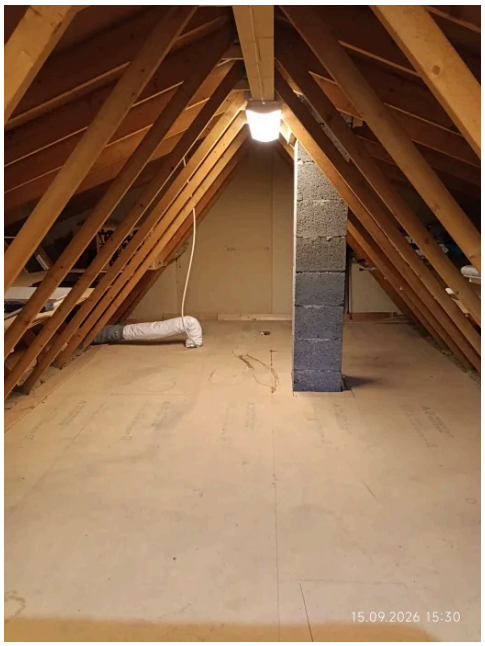
Observerte avvik:

- Det er registrert sammenhengende mørk misfarging på undersiden av sutaksplatene med forgreinet strømningsmønster som indikerer tidligere vanngjennomtrekk. Isolasjonen var ikke fuktig ved kontroll, men platene viste fuktig utslag på fuktindikator. Det er opplyst i egenerklæringen at en lekt og en takstein løsnet og medførte vanninntrengning til undertaket, oppdaget og utbedret sommeren 2026.

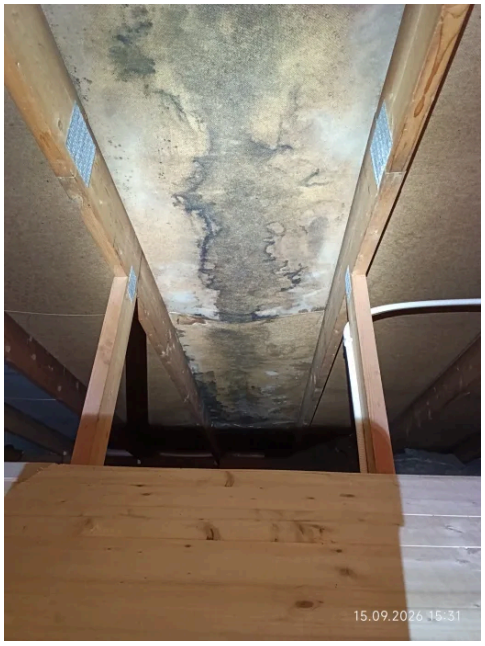
Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**

Oppsummering TG-3

Takkonstruksjon/loft har avvik i form av sammenhengende mørk misfarging på undersiden av sutaksplatene over et større areal, med utseende som er godt forenlig med mikrobiell vekst. Isolasjonen er ikke fuktskadet, men platene viser forhøyet fukt ved instrumentmåling. Iflg. eieropplysning er området i etterkant av befaringen behandlet med soppdrepende middel.







Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

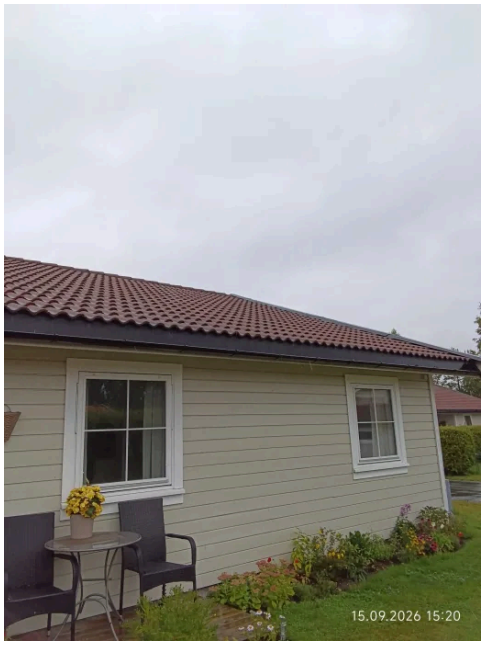
Skadede sutaksplater bør skiftes eller behandles av fagkyndig avhengig av funn.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**




28.3
15.09.2026 15:33


15.09.2026 15:38







Takform	**Saltak**
Type tekking	**Takstein**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**
Er takvinkel/helling på taket utilstrekkelig i forhold til valgt tekkemateriale?	**Nei**
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	**Nei**
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**
Er alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon nådd eller passert?	**Ja**

Oppsummering **TG-2**

Taket er et saltak tekket med takstein, inspisert fra bakken. Det ble ikke registrert skader, deformasjoner eller begroing på tekkingen, og beslag/inndekning rundt pipe og øvrige takgjennomføringer fremstod uten synlige avvik. Taktekkingen har imidlertid passert alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon, og tilstandsgrad er satt til TG2 på bakgrunn av dette. Selv om tekkingen fremstår funksjonell i dag, må det påregnes økende risiko for svekket funksjon og lekkasjer over tid, og utskifting bør påregnes på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.





6.11 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1



Type	**Støpt gulv på grunn**

Resultat skjevhetsmåling

Gang: lokal høydeforskjell ca. 2 mm, total høydeforskjell ca. 10 mm.
Soverom: lokal høydeforskjell ca. 4 mm, total høydeforskjell ca. 7 mm.

Oppsummering **TG-1**



6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-1



Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Elementpipe**
Er mer enn to sider av elementpipen innkledd?	**Ja**
Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**
Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Skorstein er utført som element-/blokkskorstein. Det er tilkoblet frittstående vedovn i stål med glassfelt, med røykrør ført inn i skorstein. Skorstein er synlig på loft og innkledd/pusset i boligens oppholdsrom.



6.13 Kjøkken TG-2



Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte, malte fronter og benkeplate i laminat. Nedfelt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Integrert platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøl-/fryseskap. Ventilator er integrert under overskap. Vegg mellom benkeplate og overskap er kledd med plate. Det registreres mindre bruksslitasje og lokal skade/oppsvelling nederst på sideplate ved kjøl-/fryseskap.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Ja**

Observerte avvik:

- Det registreres mindre lokal skade/oppsvelling nederst på sideplate ved kjøl-/fryseskap.

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

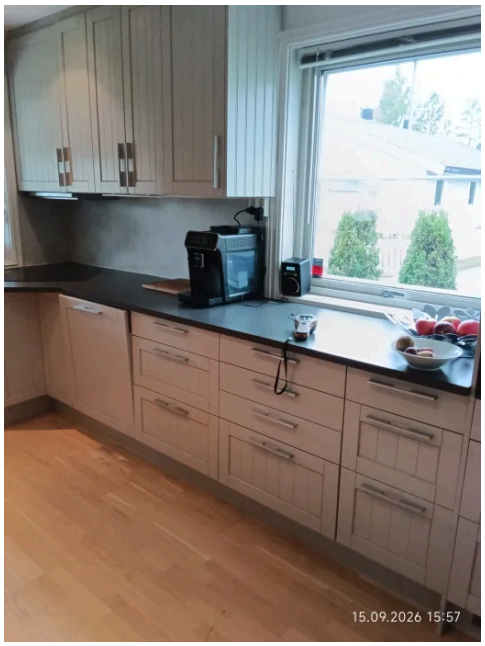
Kjøkkeninnredning med profilerte, malte fronter og benkeplate i laminat, med nedfelt oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Innredningen har integrerte hvitevarer, frittstående kjøl-/fryseskap og ventilator under overskap, samt platekledd vegg mellom benkeplate og overskap. Det er registrert mindre bruksslitasje og lokal skade med oppsvelling nederst på sideplate ved kjøl-/fryseskap.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold, reparasjon eller utskifting av skadde/slitte deler av innredningen

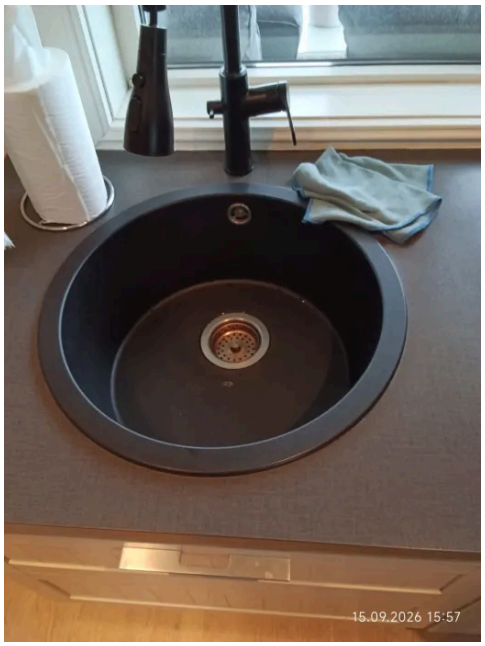
Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Oppsummering avtrekk **TG-1**


15.09.2026 15:57

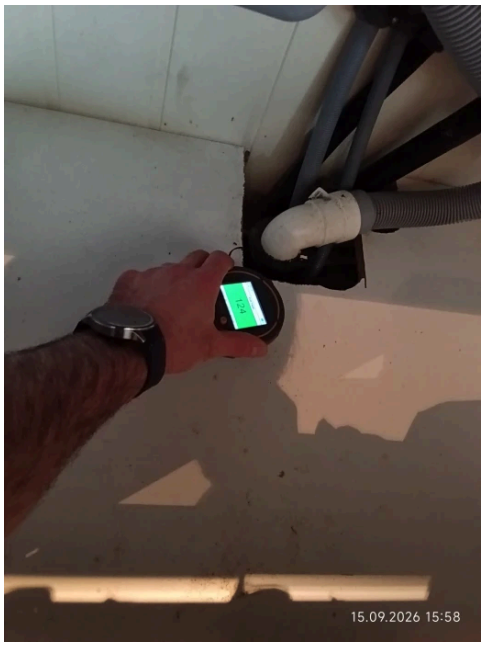

15.09.2026 15:57

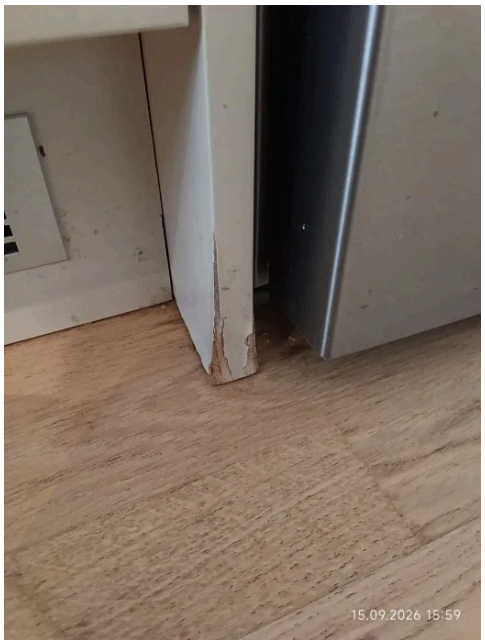

15.09.2026 15:57


15.09.2026 15:57

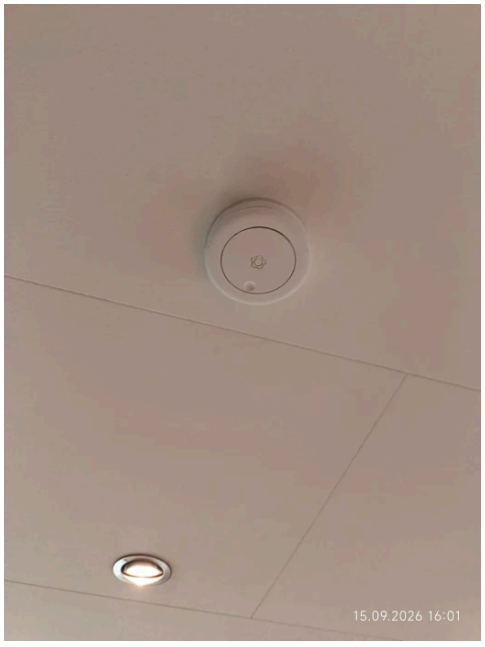

15.09.2026 15:57


15.09.2026 15:58





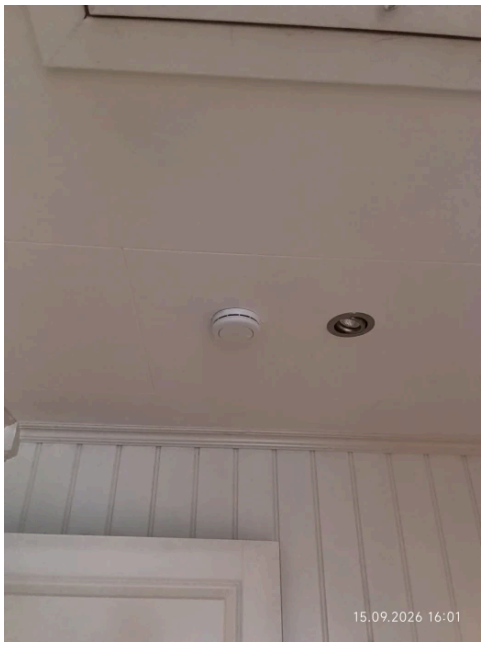
6.14 Lovlighet / HMS



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Ferdigattest foreligger, datert 10.01.1997 (besiktiget 09.01.1996), saksnr. 96/01642, for nybygg 2-mannsbolig.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på 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?	**Ikke relevant/finnes ikke**
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**



6.15 Avløpsrør TG-1



Type avløpsrør	**Plast**

Synlige avløpsrør under kjøkkenvasken er utført i plast, med vannlås med rensemulighet og tilkobling for avløpsslange fra oppvaskmaskin. Avløpet er ført videre via fleksibelt, korrugert plastrør til avløpstilkobling ved skapbunnen.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Sjekk loft

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ukjent**
Oppsummering	**TG-1**



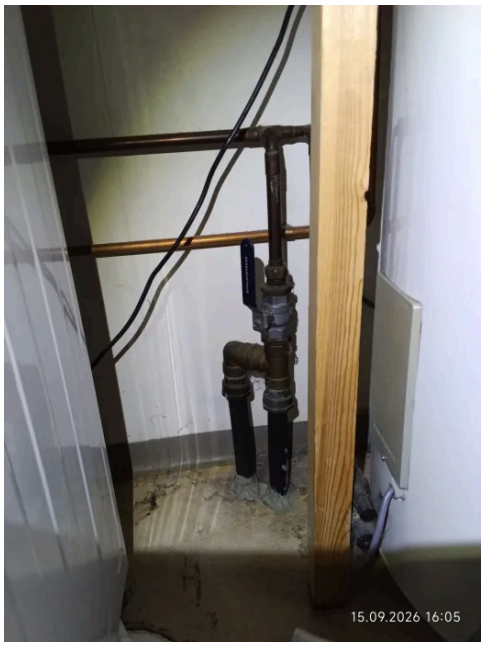
6.16 Vannledninger — TG-1

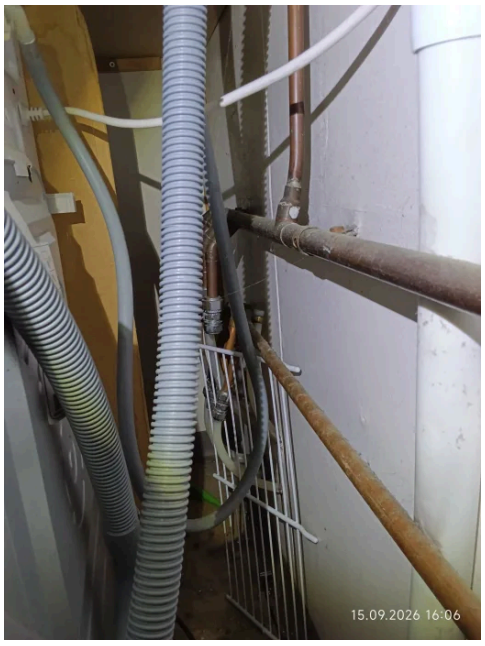


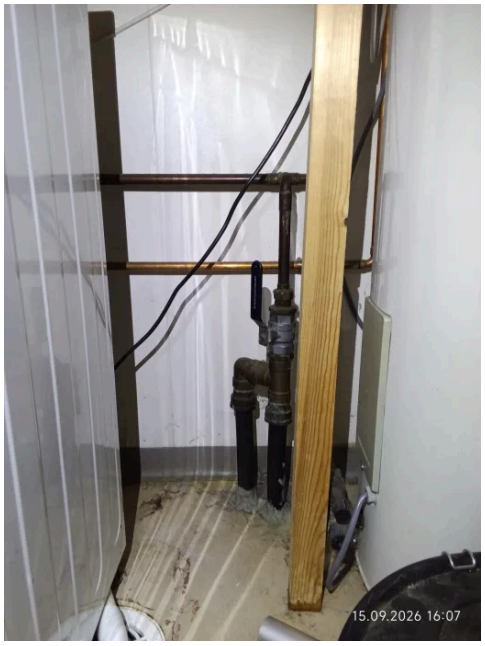
Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**

Synlige vannledninger er utført i kobber og plast, med fleksible, metallomspunnede tilkoblingsslanger til blandebatterier. Under kjøkkenvasken ses plastrør ført i varerør. Stoppekran med hendel er plassert ved varmtvannsberederen.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ukjent**
Er det montert fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**





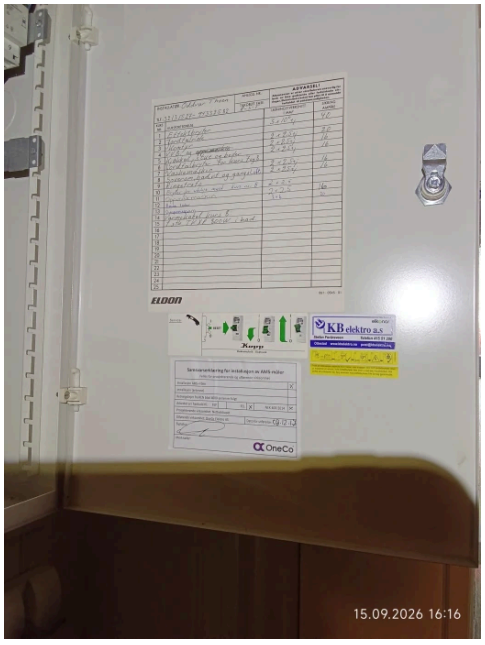


Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ukjent**

Oppsummering	**TG-1**

6.17 Elektrisk







Beskrivelse

Boligen har sikringsskap med hovedsikring, automatsikringer, jordfeilvern, overspenningsvern og digital strømmåler. Kursfortegnelse er montert på skapdøren. Det er også montert en separat betjeningsenhet merket jordfeil. Strømmåleren er merket 2017, og det foreligger en samsvarserklæring datert 08.12.2017 for installasjon av AMS-måler.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Ja**

K

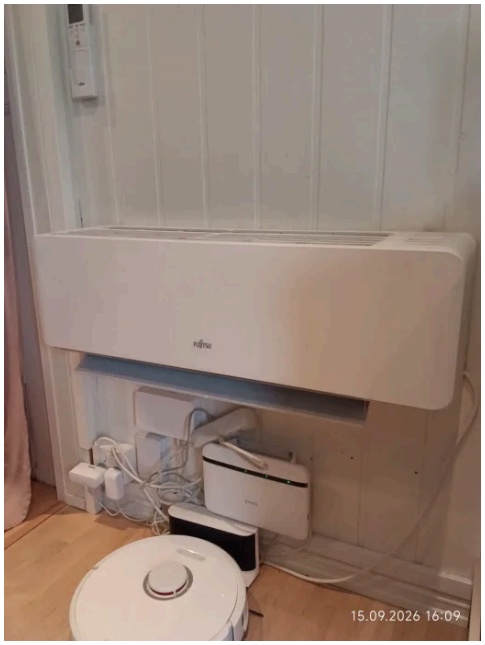
Ble det registrert avvik ved tilsynet?	**Nei**



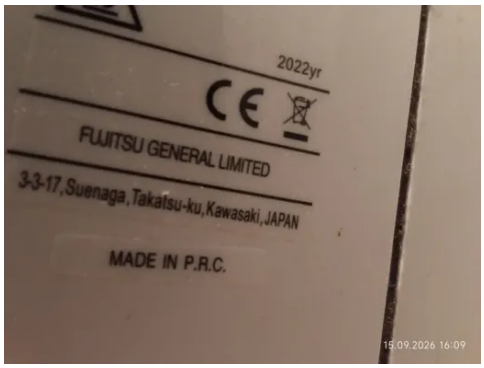
6.18 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

Har eier opplyst om det er eller har vært registrert skadedyr eller fuktkrevende insekter?	**Nei**
Er det spor etter ekskrementer etter mus eller rotter?	**Nei**
Oppsummering	**TG-1**

6.19 Varmesentral — TG-0



Type anlegg	**Varmepumpe**
Det er montert en luft-til-luft-varmepumpe av merket Fujitsu, med fjernkontroll. Typeskiltet viser modell ASYG09KMCN, kjølemedium R32 og årsmerking 2022.	
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	**Nei**
Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	**Nei**
Oppsummering	**TG-0**





6.20 Varmtvannsbereder

TG-2



Plassering bereder	Teknisk rom
Fundament	Plassert på gulv
Årstall	1994
Størrelse	198
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	Nei
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	Nei
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	Ja

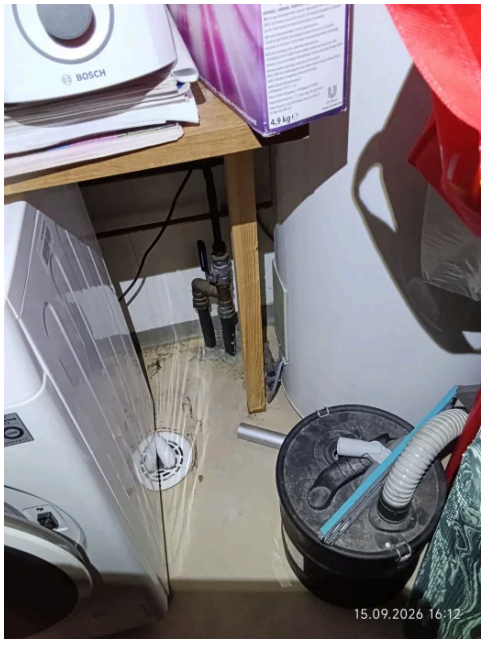
Oppsummering TG-2

Det er montert en gulvstående varmtvannsbereder fra OSO i rom med sluk. Typeskiltet angir type ØG 200, volum 198 liter, effekt 2 kW og produksjonsår 1994.

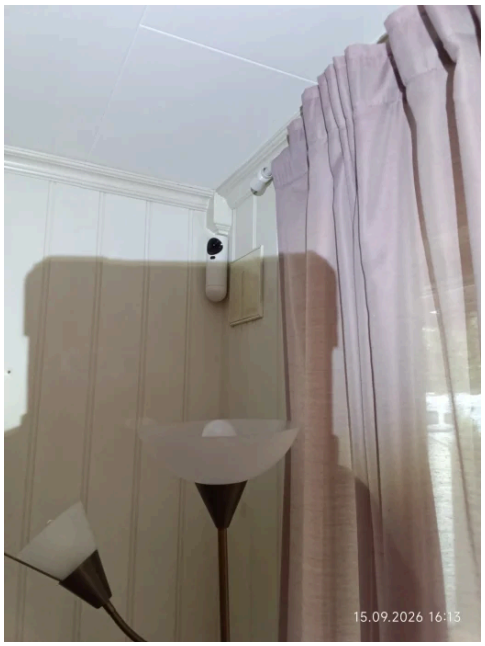
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å holde berederen under observasjon og planlegge utskifting som følge av alder og økt risiko for svikt.





6.21 Ventilasjon TG-1



Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft via veggventiler.

Oppsummering **TG-1**

6.22 Våtrom TG-2



Generell beskrivelse

Badet har flislagt gulv og flislagte vegger. Veggene har hovedsakelig store, lyse fliser, med mørke mosaikkfliser i dusjsonen og på innbyggingen til det vegghengte toalettet. Dusjsonen har mosaikkfliser på gulvet, sluk, glassavskjerming, hånddusj og takmontert dusjhode. Rommet har vegghengt servantinnredning med heldekkende servant, speilskap med belysning og malt himling med innfelte downlights.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ukjent**

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Ja**

Observerte avvik:
- Misfarging, svertesopp, muggsopp på overflate/fuge

Oppsummering overflate vegg/himling **TG-2**

Baderommet har flislagte vegger. Det er påvist sopp/misfarging i silikonfuger. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det gi ytterligere nedbrytning av fugene og redusert tetthet. Utskifting av berørte silikonfuger anbefales.

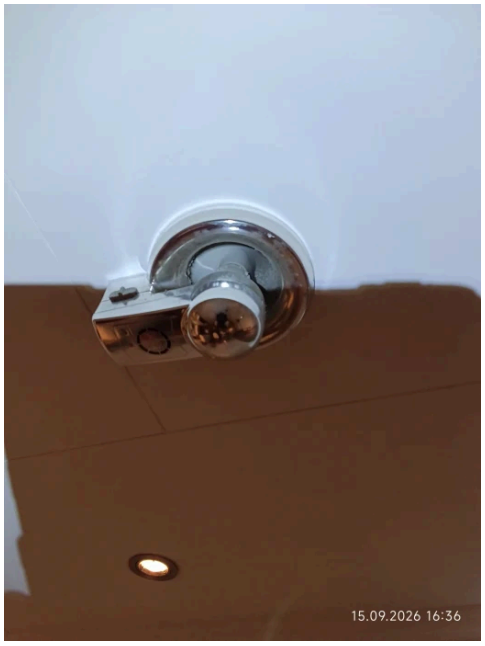
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre fugene.

Overflate gulv







Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Ja**

Observerte avvik:
- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
- Ujevnt fall med fare for vannansamling

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Ja**

Observerte avvik:
- Svakt fall fra servant mot sluk, bør fuges rundt terskel

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Gulvet har flisbelegg. Det er imidlertid påvist avvik i fallforholdene mot sluk i dusjsonen, med fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket. Utilstrekkelig fall innebærer risiko for at vann blir stående på gulvet og over tid kan trenge inn i konstruksjonen dersom membranen svikter. Tilstanden bør følges opp, og utbedring av fallforhold vil normalt kreve nytt gulv med membran.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Fallforholdene bør kontrolleres nærmere, særlig om lekkasjevann fra installasjoner ledes til sluk og om vann blir stående på gulvet ved normal bruk. Inntil forholdet er utbedret, bør vannsøl på gulvet begrenses og tørkes opp.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Smøremembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

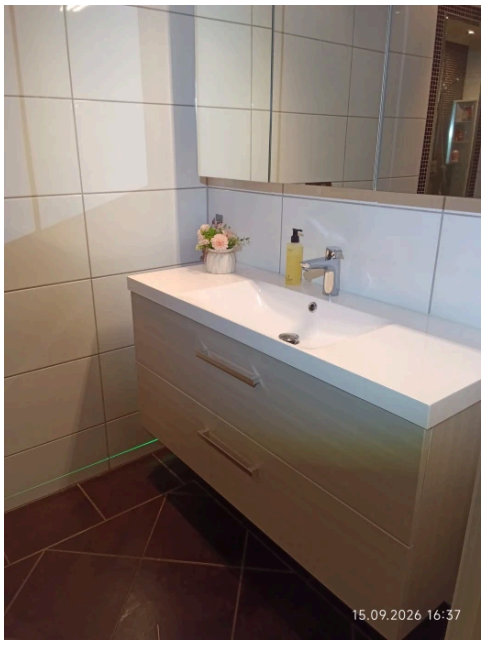
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ukjent**

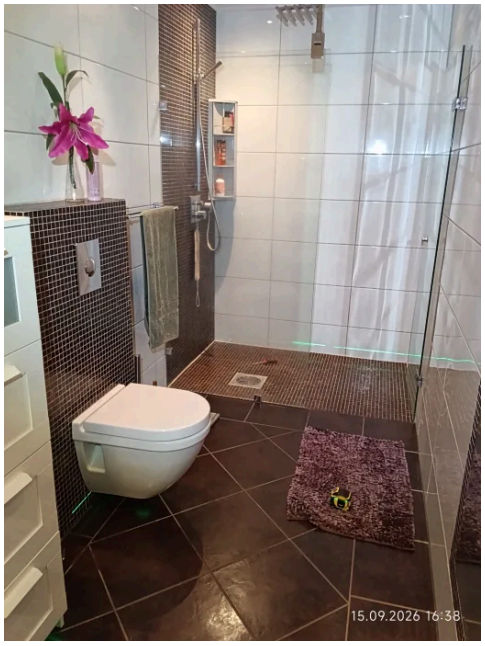
Badet oppbygning er ukjent.

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

Badet har smøremembran under flis med ukjent utførelse og alder, samt plastsluk med tilfredsstillende mulighet for renhold og inspeksjon. Det er påvist avvik ved at kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørterskel ikke er oppfylt. Manglende høydeforskjell reduserer sikkerheten mot at vann kan trenge ut av våtsonen ved eventuell vannlekkasje. Da badets oppbygning og membranens alder er ukjent, foreligger det usikkerhet knyttet til tettesjiktets gjenværende levetid og risiko for fremtidige fuktskader.







Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å undersøke tettesjiktets utførelse ved dør og om det finnes dokumentasjon på badets oppbygning og alder. Den målte høydeforskjellen på under 25 mm mellom sluk og vanntett sjikt ved dør gir økt risiko for at lekkasjevann kan renne ut av rommet. Vannsøl ved døren bør begrenses og tørkes opp.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:

- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr **TG-2**

Badet er utstyrt med dusjvegger/dusjhjørne, vegghengt klosett med innebygd sisterne samt baderomsinnredning med servant. Det ble ikke registrert skader på utstyr eller innredning. Det er imidlertid manglende drenering av eventuelt lekkasjevann fra innebygd sisterne. Ved en lekkasje kan vann derfor bli stående skjult i konstruksjonen uten synlige tegn, noe som øker risikoen for fuktskader over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere en form for synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**

Oppsummering ventilasjon **TG-1**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt mot bruksvannutsatt sone**
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling) **TG-0**

Dokumentasjon av vanntett sjikt

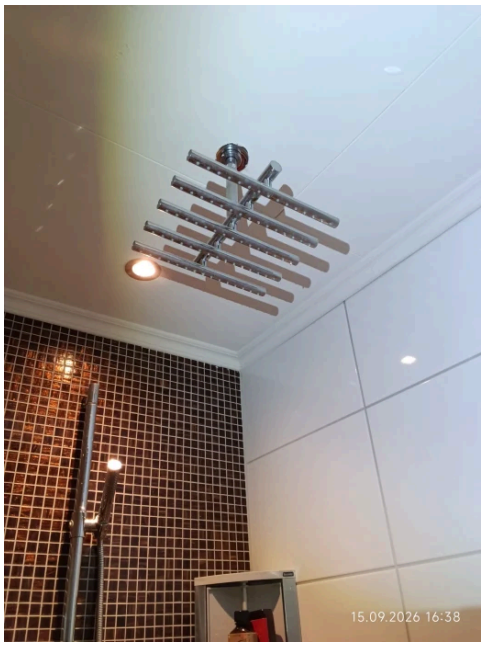
Er det manglende framlagt dokumentasjon?	**Ja**

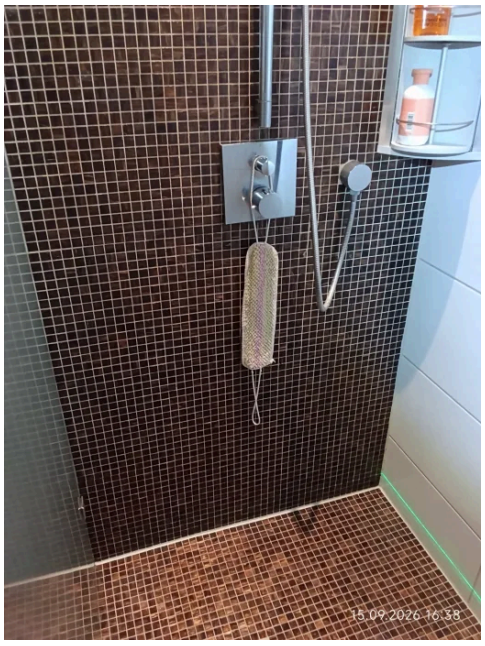
Observerte avvik:

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Oppsummering dokumentasjon **TG-2**

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.



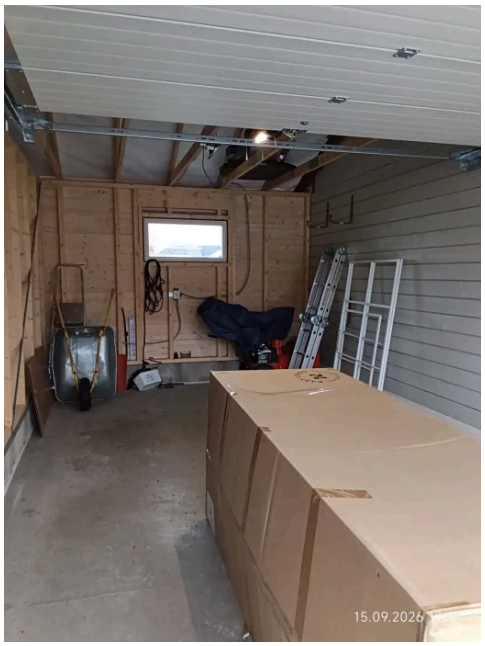




Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten.

6.23 Garasje







Beskrivelse

Garasjen har støpt betonggulv og vegger i trekonstruksjon. Utvendig er veggene kledd med malt, liggende trekledning. Saltaket er tekket med takstein og har takrenne langs takfoten. Garasjen har leddport med elektrisk portåpner og et vindu i bakveggen. Innvendig er deler av trekonstruksjonen og takstolene synlige.

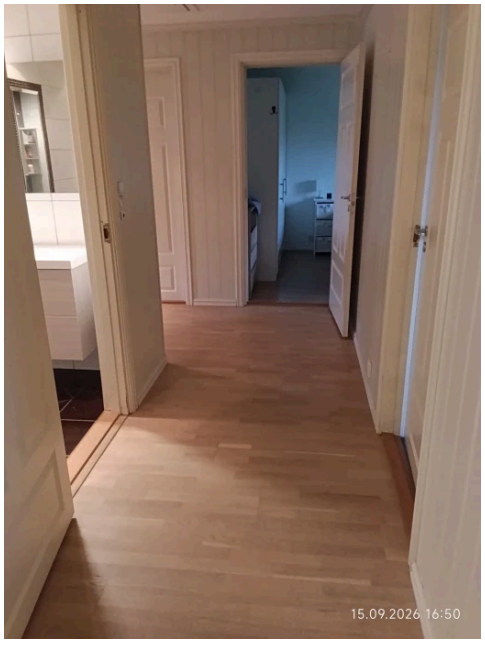
6.24 Utvendig bod



Beskrivelse

Utvendig bod med adkomst via dør. Boden har betonggulv og lyse innvendige veggflater. Det er montert hyller for oppbevaring.

6.25 Innvendige overflater TG-1

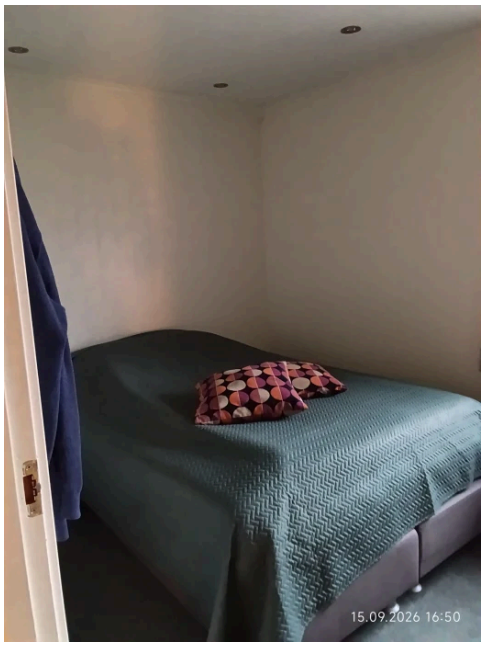


Beskrivelse

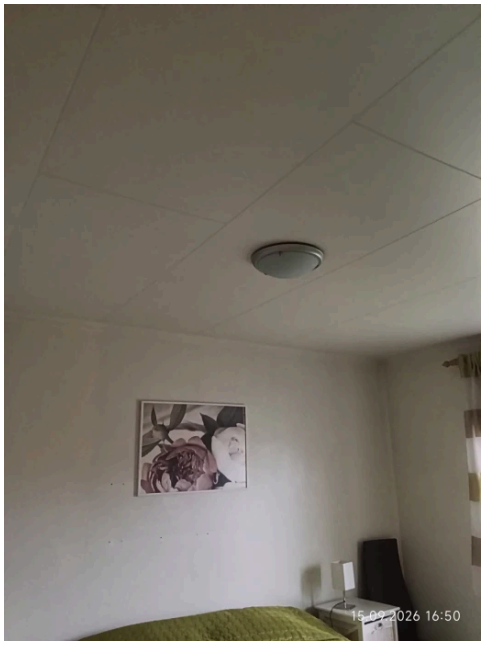
Innvendige gulv har i hovedsak lyse overflater med treutseende i gang, stue og kjøkken. Ett av soverommene har teppebelegg. Veggene har en kombinasjon av malt, vertikalt panel og glatte, malte flater. Himlingene har lyse plateflater, stedvis med innfelte downlights.

Er det registrert avvik? **Nei**

Oppsummering **TG-1**


15.09.2026 16:50


15.09.2026 16:50


15.09.2026 16:50