

# Egenerklæring

Revhaugen 5, 2409 ELVERUM

24 Mar 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Revhaugen 5	Revhaugen 5	

## 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?

01.08.2025

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Vi har bodd i boligen sammenhengende siden boligkjøpet

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

## Informasjon om selger

---

Selger

Opheim, Marius Drøpping

Selger

Sørenes, Marielle Kvale

## 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 egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Fra tilstandsrapport i salgsoppgave 2025:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Ikke synlig membran i sluk.
- Irr på vannrør i bod.

### 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

2007

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

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

Fra egenerklæring i salgsoppgave 2025: Flislagt badet golvet og dusjen . Nytt toalett

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Flisriket Elverum AS

#### 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

I garasjen er det fuktskader på vegg. Dette da garasjen har setningsskader, og vann mest sannsynlig har rennt bort fra sluk og mot vegg.

### 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**

2008

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Nybygd garasje

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

usikker

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Påbygg av liten gang mellom bod og gammel ytterdør ved hovedinngang. Dette ble opplyst muntlig av forrige eier. Undertegnede vet ikke av hvem, eller når arbeidet ble utført. Ingen dokumentasjon tilgjengelig

## 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

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2006

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Injesering av resin i bakken ifm setningskader. Nåværende eier har ikke informasjon om det ble gjennomført noe dreneringsarbeid.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Floorlift

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## 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**

2023

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Fra egenerklæring i salgsoppgave 2025: Ligger i boligmappen . Arbeid utført etter kontroll av Elvia . Alt skal være ok her. Fra nåværende eier: Ut ifra dokumentene i Boligmappa er det utført noe arbeid i 2023. Det ligger ikke en beskrivelse av arbeidet, og jeg vet dermed ikke hva som ble gjort.

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Elverum Elektro

**10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**10.2.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**10.2.2 Årstall**

2025

**10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Utskiftning av en sikring i sikringsskapet.

**10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Elverum Elektro

**10.2.6 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

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Setningsskade på eiendommen, hvor deler av huset og hele garasjen er bygd på en gammel fyllingsplass for organisk materiale. Dette ble utbedret i 2006 ifm sak mot utbygger, med injesering av resin for å heve en del av huset.

Det er per tid registrert helningsavvik i både garasje og bolig, som tyder på setninger som har oppstått etter utbedringen i 2006. Garasje ble bygd i 2008, som i dag har betydelige setningsskader.

Ifm med reklamasjon mot tidligere eier ble det innhentet geoteknisk vurdering og taksering.

Geoteknikeren vurderer følgende:

"Det er usikkert om dette er pågående setninger eller avsluttede setninger, men vi vurderer at det mest sannsynlig pågår setninger fortsatt"

Geotekniker vurderer at ny injesering er anbefalt tiltak for boligen. Dette da forrige injesering på motsatt side av huset var en suksess, hvor det har vært minimale forandringer.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv feilen eller endringen

Fra egenerklæring i salgsrapport 2025:

Satt inn helt ny vedovn. Var ikke ovn i huset ved overtakelse og satt inn i 2019

Fra tilstandsrapport i salgsoppgaven 2025:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

## 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**

Fuktskader på gipsplater i garasje som har dannet mugg eller råte på veggen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Det pågår en aktiv sak mot tidligere eier vedrørende manglende opplysninger av setningskader ifm kjøp. Eiendommen selges med bakgrunn i denne saken

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 17804281**


# Egenerklærings skjema


Name  
**Marielle Kvale Sørenes**

Date  
**2026-03-24**

Name  
**Marius Drøpping Opheim**

Date  
**2026-03-24**

Identification  
 Marielle Kvale Sørenes

Identification  
 Marius Drøpping Opheim



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

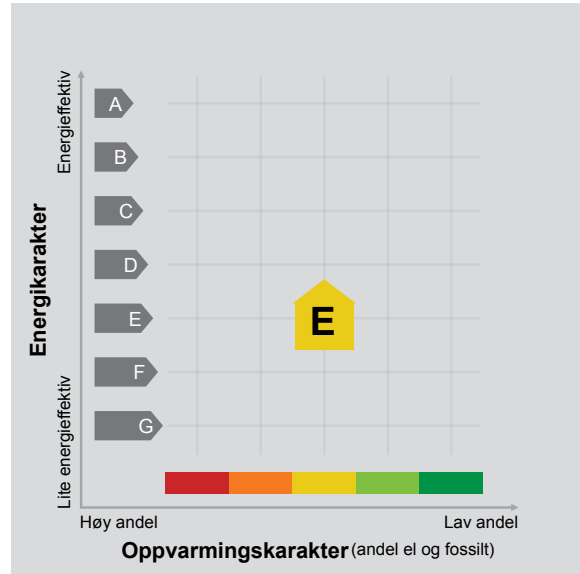
Marielle Kvale Sørenes  
Marius Drøpping Opheim

24/03-2026  
08:38:28  
24/03-2026  
08:28:18

BankID OIDC  
High  
BankID OIDC  
High

# ENERGIATTEST

Adresse	Revhaugen 5
Postnummer	2409
Sted	ELVERUM
Kommunenavn	Elverum
Gårdsnummer	30
Bruksnummer	1026
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	7368712
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-115174
Dato	05.05.2025



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

# Revhaugen 5

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

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Tangensvingen	2 min
Totalt 10 ulike linjer	
0.2 km	
Elverum stasjon	6 min
Linje R60	
3.3 km	
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

## Skoler

Ydalir skole (1-7 kl.)	6 min
264 elever, 15 klasser	
0.5 km	
Søbakken skole (1-7 kl.)	9 min
275 elever, 18 klasser	
0.8 km	
Frydenlund skole (1-7 kl.)	6 min
246 elever, 16 klasser	
2.9 km	
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min
774 elever, 66 klasser	
1.7 km	
Elverum videregående skole	6 min
800 elever	
3.1 km	
Terningen Arena	8 min

## Ladepunkt for el-bil

Rema 1000 Elverum	5 min
-------------------	-------



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 87/100

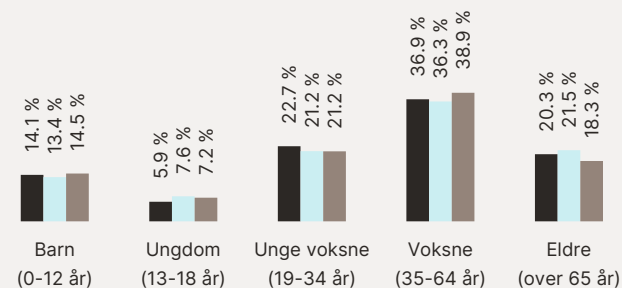


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 82/100



Naboskapet  
Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



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



## Barnehager


Elverum kommune Ydalir barnehage (...)	8 min
119 barn	
0.7 km	
Søbakken barnehage (0-5 år)	5 min
37 barn	
2.4 km	
Stavåsbakken barnehage (0-5 år)	6 min
65 barn	
3.1 km	


## Dagligvare


Rema 1000 Søbakken	4 min
Post i butikk, PostNord	
0.4 km	
Kiwi Ydalir	7 min
PostNord	
0.6 km	

## Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene  
Nærhet til skog og mark 90/100

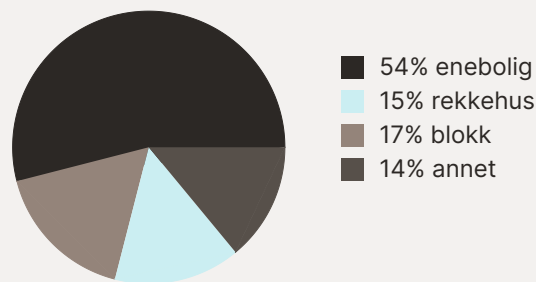
 Støynivået  
Lite støynivå 88/100

 Gateparkering  
Lett 82/100





## Sport

-  Ydalir skole 6 min   
Fotball, basket etc. 0.5 km
-  Søbakken skole 9 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.8 km
-  Sprek365 Elverum 16 min 
-  Real Trening AMFI 17 min 

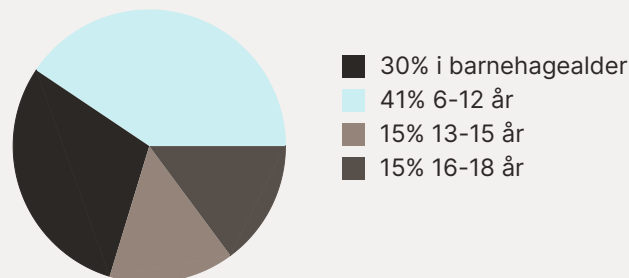
## Boligmasse



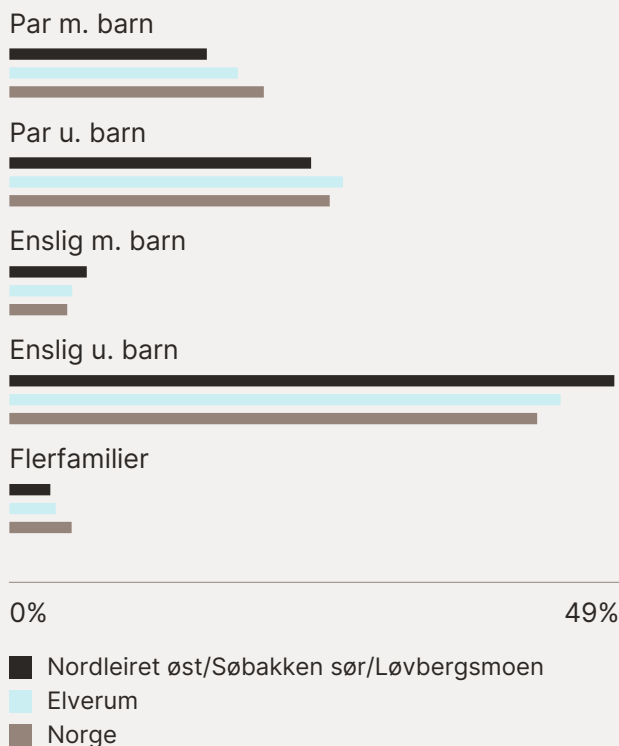
## Varer/Tjenester

-  AMFI Elverum 18 min 
-  Apotek 1 Ydalir Elverum 6 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

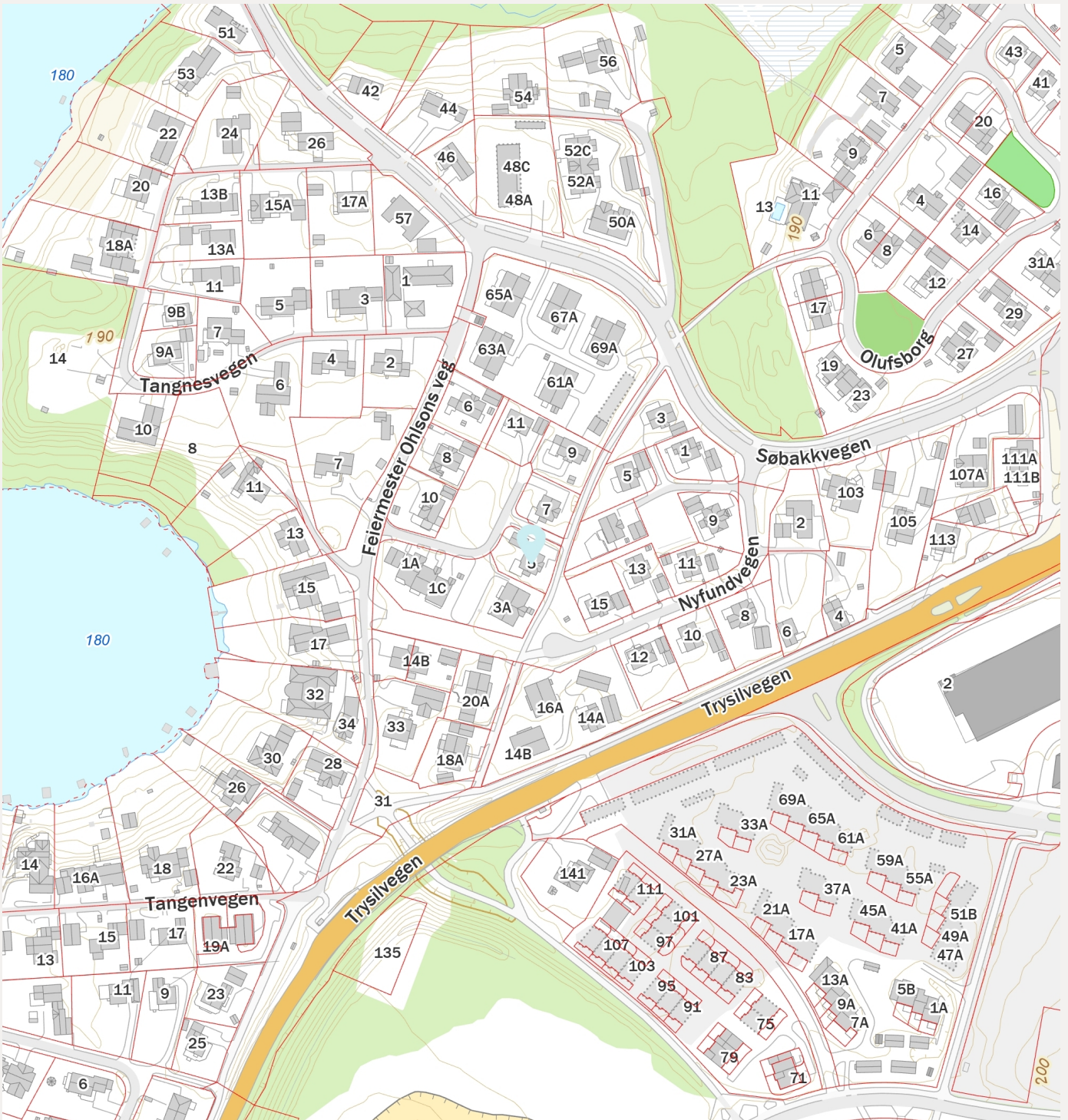
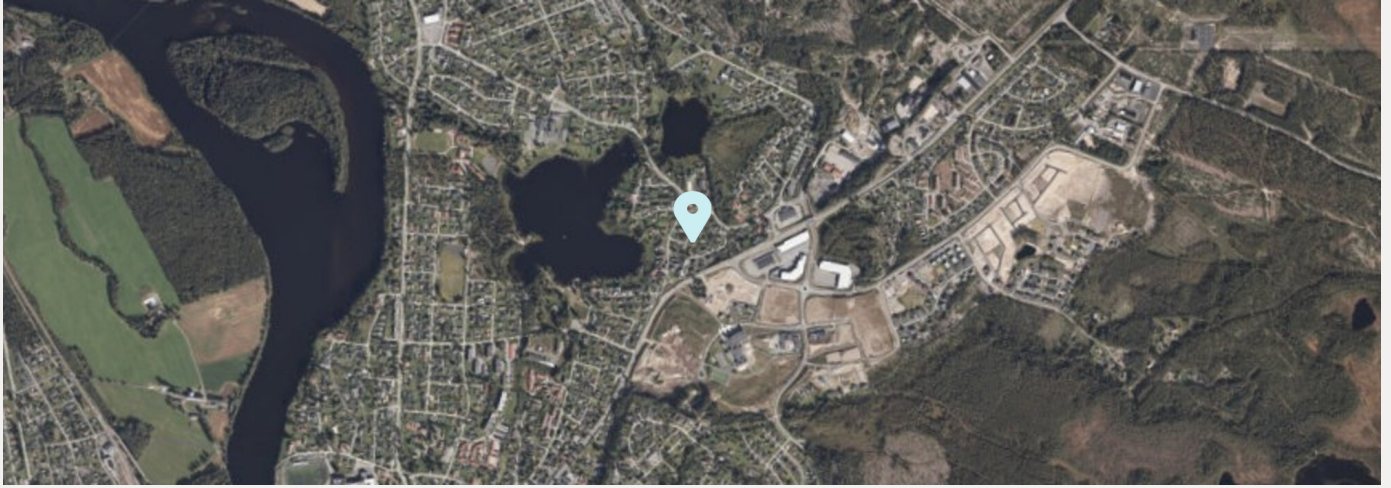


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





## 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.

# Revhaugen 5 2409 ELVERUM

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1994
Enebolig BRA:	125 m <sup>2</sup>
Enebolig BRA-i:	125 m <sup>2</sup>
Sum alle bygg BRA:	153 m <sup>2</sup>
Sum alle bygg BRA-i:	125 m <sup>2</sup>
Rapportdato:	9.4.2026 (Gyldig til 9.4.2027)



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

4

TG-2

18

TG-3

1

TG-IU

1

# 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/40918>

### 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.

#### Utvidet el-kontroll

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

#### Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Grunnmur og fundament	Tilstandsgrad 3 er gitt etter grundig utarbeidelse av reklamasjonsrapport utført av Follo Taksering AS 22.12.2025

#### Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Vinduer og dører	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Yttervegger	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Renner og nedløp	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Skorstein over tak	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Taktekking	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Kjøkken - Overflater og innredning	Tilstand grunnet elde.
Kjøkken - Avtrekk	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Toalettrom	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Avløpsrør	Tilstand grunnet elde.
Vannledninger	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Varmesentral	Tilstand grunnet elde.
Våtrom - Overflater	Tilstand grunnet elde og påviste forhold
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstand grunnet elde og påviste forhold

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom - Sanitærutstyr	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Innvendige overflater	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

### Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Tilstandsgrad TGIU er gitt grunnet snøforhold

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**12.3.2026**

Rapportdato  
**9.4.2026**

### Hjemmelshavere

Navn: **Marielle Kvale Sørenes**  
Navn: **Marius Drøpping Opheim**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**  
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Elektronisk egenerklæring signert og datert 24.03.2026 er fremlagt og gjennomgått, evt avvik og opplysninger er beskrevet i rapporten. Vedlegg med tilsammen 9 sider.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Nordbakken**  
Firma: **P.Nordbakken Takst AS**  
Tittel: **Takstingeniør**  
Profesjonsansvarsforsikring: **IF Forsikring**

Telefon: **48298024**  
Epost: **pnordbakken@hotmail.com**  
Adresse: **Plankevegen 18 A, 2413 Elverum**

#### 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).

Grunnet snø er det ikke blitt foretatt forsvarlig kontroll av terreng, terrengforhold, terrasser, takteking og tilstøtende konstruksjoner. Ytterligere undersøkelser bør foretas når forholdet gjør det mulig.

Det foreligger ingen opplysninger om kommunale avgifter. Årlige utgifter som dekker vann- og avløp, feiing, renovasjon, snørydding, strøing, forsikring mm. Opplysninger fremskaffes av megler.

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

Tilleggsbygg som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Rekvirent opplyser at det pågår en aktiv sak mot tidligere eier vedrørende mangelfull fundamentering og generelle setningsskader på boligen i forbindelse med kjøp 01.08.2025 og at eiendommen selges med bakgrunn av denne saken. Dokumentasjon med reklamasjonsrapport datert 22.12.2025 er fremlagt og foreligger ved salg, for ytterligere kommentarer og beskrivelse henvises til rapporten utarbeidet av Follo Taksering AS og ytterligere spørsmål kan dette rettes til eiere.

Arealplaner og reguleringsplaner eiendommen er underlagt:

- Kommunedelplan for Elverum byområde med planid 2018006 fra 28.08.2019.
  - Eldre reguleringsplan for Revhaugen II med planid 198805-2 fra 06.10.1993.
  - Eldre reguleringsplan for Revhaugen II med planid 198805 fra 04.09.1989
  - Nytt planforslag: Kommuneplanens arealdel 2023- 2036 for mer informasjon ta kontakt med arealplan i Elverum kommune.
- Reguleringsbestemmelser og arealplaner er ikke undersøkt og beskrevet i rapporten.

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:	Revhaugen 5, 2409 Elverum					
Kommunenr:	3420	Gårdsnr:	30	Bruksnr:	1026	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1994					
Boligtype:	Enebolig					

### Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig med 1½ etasje, byggeår 1994. Bygningsmasse hovedsakelig fra opprinnelig byggeår.

### Beskrivelse:

Enebolig med 1½ etasje, byggeår 1994. Bygningsmasse hovedsakelig fra opprinnelig byggeår, med enkelte oppgradering med overflateroppussing og renovering av badetrom i 2007. (Dokumentasjon på utførelsen er ikke fremlagt)  
Gulv med støpt plate på mark. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledning, utvendige overflatebehandlinger av ukjent alder. Vinduer med isolerglass, dører og vinduer fra opprinnelig byggeår. Etsjeskille med trebjelkelag. Bolig med saltakskonstruksjon tekket med betongtakstein, renner og nedløp i metall. Boligoppvarming med strøm- og vedfyring. Enkelte gulv med elektrisk gulvvarme, øvrig rom med panelovner. Ildsted med vedovn i stue 1.etasje. Ventilasjon med mekanisk avtrekk for kjøkken og badetrom. Flere gulvfliser påvist med limslipp mot underlaget. Gulvflater med synlige og stedvis store skjevheter, forholdet settes i sammenheng med oppgitte setningsskader og manglende fundamenteringsarbeid fra byggeåret. Innvendige flater og installasjoner med normal bruksslitasje. For utfyllende opplysninger og merknader vises til rapporten.

### Tomt:

Eiendommens areal med 710 m<sup>2</sup> er hentet fra [www.eiendomsverdi.no](http://www.eiendomsverdi.no)  
Etablert hage med plen og noe beplantning.

### Tomt og beliggenhet:

Eiendom med beliggenhet i etablert boligområde på Søbakken i Nordleiret øst i Elverum kommune. Ca 2,5 km nordøst for Elverum sentrum med de fleste fasiliteter. Kort vei til post, dagligvare, skole og barnehage. Boligen ligger med kort gangavstand til Sagtjernet med fine bademuligheter. Friareal i umiddelbar nærhet og utsyn over nærliggende boligområder, kort vei til Stavåsen og Svartholtet med fine rekreasjonsmuligheter i alle årstider og med oppkjørte langrensløyper i vinterhalvåret.

### Parkering:

Mulighet for biloppstillingsplasser for 1-bil i frittstående garasje, gruset innkjøring og gårds plass med biloppstillingsplasser for 1-2 biler.

### Vei, Vann og avløp:

Adkomst via asfaltert kommunalt veinett.  
Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann og avløp.

### Oppvarming:

Boligens primæroppvarming med ved og strømfyring.  
Montert luft/luft varmepumpe på yttervegg mot sydøst 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 skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

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

## Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	125	125	0	0	37
Garasje	28	0	28	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>153</b>	<b>125</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>37</b>

## Bygning: Enebolig

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	88	88 Romfordeling: Stue, spisestue, kjøkken, bad, soverom, kontor/omklingsrom, gang, vindfang og innvendig bod	0	0	37
2. etasje	37	37 Romfordeling: Trappegang, 2-soverom og toalettrom	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>125</b>	<b>125</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>37</b>

## Bygning: Garasje

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	28	0	28 Romfordeling: Garasje	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Kommentar til arealberegning

Bolig med fullt bruksareal i 1.etasje, arealer 2.etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m). Kneloft uten beregningsmessig areal. Terrasse er medregnet i arealoversikten for NS 3940 i areal beskrivelsen, oppgitte arealer er omtrentlige grunnet snøforhold og kan foreligge avvik. Frittstående garasje er medtatt som sekundære bruksarealer i arealoversikten, lagringshems garasje er ikke besiktet. Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m<sup>3</sup>) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering



Terrengforhold er ikke kontrollert grunnet snøforhold

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Byggegrep uten etablert dreneringsystem. Gulvkonstruksjon med støpt såle på mark.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

### Oppsummering av drenering

TG-2

Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert, ytterligere undersøkelser bør foretas når forholdet gjør det mulig. Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast, kontrollert bortledning av overvann bør etableres. Det ble ikke registrert feil eller mangler som tilsier sviktende drenering. Konstruksjon med gulv på grunn og sandgrunn gir lav risiko for fuktskader.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

-Utvendig terreng må ha fall fra bygningskroppen for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.  
-Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader. Det foreligger en reklamsajonsrapport utarbeidet av Follo Taksering datert 22.12.2025 for utdypende informasjon.

## 6.2 Grunnmur og fundament



Påviste setningsskader



Grunnmur under terrasse er ikke kontrollert grunnet manglende adkomst/sikt

Type Fundament/Grunnmur

Plate på mark

Boligen fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn.

Type byggegrunn

Byggegrunn av løsmasse

Byggegrunnen fremstår med stedbundne jordmasser med høy sand og siltsortering samt at boligen og øvrig bygningsmasse er etablert på gammel fyllingsplass/avfall.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

Grunnmurer under terrasse er ikke besiktet grunnet manglende adkomst/sikt. Bolig og øvrig bygningsmasse etablert på tidligere fyllingsplass/avfall som medfører at terrenget synker og det oppstår setninger i bygninger som er oppført over.

Det fremkommer i reklamasjonsrapporten utarbeidet av Follo Taksering at avfall/bygnings avfall er gravd ned i forbindelse med utgraving av tomt i 1994. I reklamasjonsrapporten fremkommer det at det ble utført injisering av resin i bakken ifm setningsskader i 2006 og at arbeidet ble utført av Floorift. Dokumentasjon med reklamasjonsrapport datert 22.12.2025 er fremlagt og foreligger ved salg, for ytterligere kommentarer og beskrivelse henvises til reklamasjonsrapporten. Rekvirent opplyser at det pågår en aktiv sak mot tidligere eier vedrørende mangelfull fundamentering og generelle setningsskader på boligen og garasje i forbindelse med kjøp av eiendommen den 01.08.2025 og at eiendommen selges med bakgrunn av denne saken. Ytterligere spørsmål kan dette rettes til eiere og takstmann.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

I forbindelse med reklamasjon mot tidligere eier ble det innhentet geoteknisk vurdering og taksering. Geoteknikeren har vurdert følgende: "Det er usikkert om dette er pågående setninger eller avsluttede setninger, men vi vurderer at det mest sannsynlig pågår setninger fortsatt. Geotekniker vurderer at ny injesering er anbefalt tiltak for boligen. Videre undersøkelser må foretas slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du/dere risikere betydelige og uforutsette kostnader.

Kostnadsestimat

Over 500 000

## 6.3 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-IU

Terrassen er snødekt og ikke kontrollert. Forøvrig ingen vurderinger.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrassen når den er snøfri.

## 6.4 Vinduer og dører



Laminert ytterdør med isolerglass



Malt terrassedør med isolerglass



Svertesopp og lokal slitasje ved utvendig ramtre

#### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, utvendig vannbrett med metallbeslag.  
Laminert ytterdør og malt terrassedør med isolerglass.  
Innørdører med formpresset dørbblad og heltre dører  
Dør mellom trappegang og stue med glassfelt, dør mellom stue og soverom 1.etasje med skyvefunksjon.  
Dører og vinduer fra opprinnelig byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Ja

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

#### Oppsummering av vinduer og dører

**TG-2**

Materialet i vinduenes tettelister eldes, og blir sprøtt over tid, slik at tettefunksjonen reduseres. Tettelister bør kontrolleres og etter hvert byttes ut. Utvendig ramtre med noe svertesopp og lokal slitasje. Med tanke på oppnådd alder på vinduer så er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Dørvridere med slark, flere installasjoner med noe justeringsbehov. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører og vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Noe vedlikehold og justeringer må påregnes grunnet elde, slitasje og påviste forhold.

## 6.5 Yttervegger



Fasadebilde



Det registreres noe malingavflassing og slitte overflater

Type fasade

Liggende kledning

Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledningsbord.  
Utvendige fasader fremstår med etablert lufting.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rekvirent opplyser i egenerklæringen at det er blitt oppført påbygg med liten gang ved bod og gammel ytterdør mot hovedinngang og at dette ble opplyst muntlig av tidligere eier. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen, så alder og hvem som har utført arbeidet er ukjent. Ingen dokumentasjon tilgjengelig.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

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

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

### Oppsummering av yttervegger

TG-2

Utvendige fasader med malingavflassing, svartesopp og lokal slitasje. Utbedringer anbefales der kledning ligger noe nært terrengnivå og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng. Kledninger vurderes å kunne i vareta sin funksjon. Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik. I følge Byggforsk byggdetaljblad bør trekledninger overflatebehandles i intervaller på fra 6 til 12 år. Normal levetid ved jevnlig vedlikehold er ca 50 år.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold med skraping, vasking og påføring av ny overflatebehandling må påregnes grunnet påviste forhold.

## 6.6 Renner og nedløp



Nedløp med frostspreng

Type	Metall
Renner og nedløp av metall. Installasjoner fra opprinnelig byggeår.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

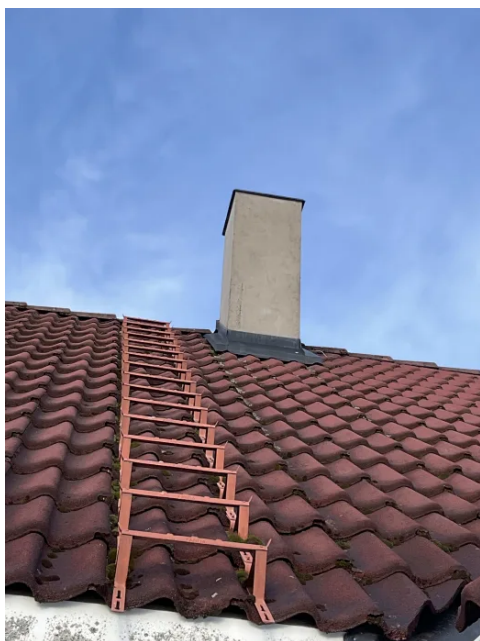
**Oppsummering av renner og nedløp** **TG-2**

Nedløpsrør med deformasjonsskader grunnet frostspreng samt enkelte deformasjonsskader grunnet ytre påkjenninger.  
Renner med normale fallforhold. Ingen påviste lekkasjer, men kan påregnes grunnet elde og påviste skader. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Kostnader for utbedringer av nedløp med deformasjonsskader kan påregnes.

## 6.7 Skorstein over tak



Pipeløp over tak i pusset utførelse

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

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

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av beslag og overganger.  
Innvendig ett-løps elementpipe, skorstein fra byggeåret.  
Pipeløp over tak med pussbehandling, pipeløp uten regnskjerm.  
Sotluke med adkomst fra kjøkken.  
Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

## 6.8 Takkonstruksjon og loft



Type takkonstruksjon	Saltak
----------------------	--------

Bolig hovedsakelig med saltakkonstruksjoner med innvendige skråhimlinger ved loftetasjen, karnapp stue og spisestue med pultakkonstruksjoner. Lufting av kaldtloftet via ventiler i gavlene.

Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
-----------	--------------------------------

Lukket konstruksjon med innvendige skråhimlinger. Adkomst til kaldtloft mot vest via loftluke, kaldtloft i vertikal himling uten etablert adkomst.



Innvendige skråhimlinger 2.etasje

Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?

Nei

Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

**Totalvurdering av takkonstruksjon og loft**

**TG-1**

Undersiden av takkonstruksjonen er vurdert fra bakkeplan, kneloft og fra innvendige himlingsflater. Ingen tegn ved innvendige overflater etter tidligere fukt- og vannskader som kan settes i sammenheng med kondensproblematikk ved takkonstruksjonen.

## 6.9 Takteking



Takflater med påbegynt mosedannelse,



Vindskier og isbord med slitte overflater

Type takkonstruksjon

Saltak

Bolig med hovedsakelig med saltakkonstruksjoner, karnapp i stue og spisestue med pultakkonstruksjoner.

Type tekking

Betongstein

Saltakkonstruksjon tekket med betongstein, tekking fra opprinnelig byggeår. Malte vindskier, isbord uten metallbeslag. Fuglebånd er ikke montert under takstein ved takfot.

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekingen?

Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

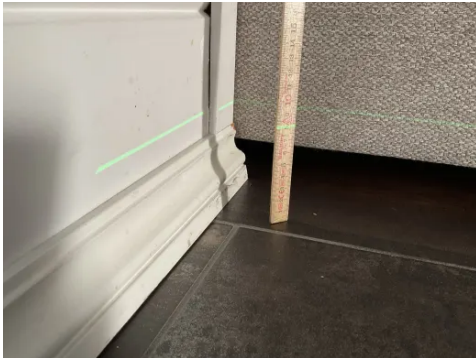
Ikke kontrollert

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

Ja

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger, forkantbeslag med svertesopp. Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Vindskier og isbord med malingavflassing med stedvis noe påbegynt mosedannelse, mosen bør fjernes i sin helhet. Det anbefales å ettermontere isbordbeslag som ett vedlikeholdstiltak. Vedlikehold med skraping, vasking og påføre ny overflatebehandling på vindskier og isbord må påregnes. Ingen tegn til lekkasjer eller skader ved tekkematerialet på befaringstidspunktet. I følge Byggforsk byggedetaljblad er middels levetid for teking med betongtakstein ca 50 år. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

## 6.10 Etasjeskille og gulv på grunn



Målt avvik på 25 mm i stue



Målt avvik på 23 mm i trappegang 2.etasje.

Type	Betongdekke, Trebjelkelag
Gulv 1.etasje med støpt såle på mark, etasjeskille mellom etasjene med 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 25 mm i stue og 23 mm i trappegang 2.etasje. Forholdet settes i sammenheng med overnevnte setningskader og mangelfull fundamentering fra byggeåret. (Se beskrivelse under grunn- og fundamentering) 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.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Videre undersøkelser bør foretas slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart.

## 6.11 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Ildsted med vedovn i stue



Riss/sprekk på ildstein i brennkammer

Type pipe	Element
Innvendig 1-løps elementpipe. Synlige pipevanger og brannmurer med malt pussbehandling.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Ildsted med vedovn i stue 1.etasje montert på flislagt gulvoverflate, tilfredsstillende brannsikring mot gulv. Tidligere eier opplyser i egenerklæring datert 28.04.2019 at ildsted med vedovn er montert i 2019.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>	<b>TG-2</b>
Sotluke og ildsteder med tilfredsstillende avstand fra brennbar materiale. Regnskjerm bør etableres over tak. Det registreres enkelte riss/sprekkdannelse på ildsteiner i brennkammer, samt at det registreres riss/sprekkdannelse på pipevange 2.etasje. Innerrør er ikke besiktet og kontrollert for evt riss/sprekker. Det ble foretatt feiing og tilsyn den 05.12.2024 hvorav det ble registrert avvik med kommentar: Riss (sprekk under 2mm) sett fra sotluke. Funksjon og tilstand av pipe og ildsted må vurderes av fagmann.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	



Vanger 2.etasje påvist med riss/sprekk

## 6.12 Kjøkken



Oversiktsbilde

### 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

Kjøkken fra opprinnelig byggeår.  
Innredning med profilerte fronter og laminerte skrog.  
Benkeplate i laminat med nedsenket oppvaskkum i metall.  
Veggflater over benkeplater med fliser, overgang med mykfug.  
Kjøkken med opplegg for oppvaskmaskin, hvitevarer montert i kjøkkennisjer.  
Lekkasjevakt og komfyrvakt er ikke montert

Kjøkken fra byggeåret med normal bruksslitasje alder, enkelte fronter med noe justeringsbehov.  
Foliering under benkeplate med noe limslipp på enkelte plasser. Lekkasjevakt og komfyrvakt er ikke montert, dette var ikke ett krav på oppføringspunktet men det legges til anbefaling å ettermontere.  
Det registreres noe fukt skjolder på sokkel, forholdet vurderes og være av eldre dato. Det ble foretatt fuktsøk, ingen tegn til restfukt. 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 og noe lav effekt.  
Forventet brukstid for kjøkken ventilator er 10-15 år, dette forutsetter jevnlig vedlikehold.  
Tilstand grunnet elde og usikkerheten med restlevetid.



Hvitevarer plassert i kjøkkennisjer



Mekanisk avtrekk over koketopp

## 6.13 Lovlighet / HMS



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Bygningstegninger er ikke fremlagt.

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

Midlertidig brukstillatelse datert 07.10.1994 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? Nei

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? Nei



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



Oversiktsbilde

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Ventilasjon med naturlig avtrekk via veggventil, tilluft via spalte under dørbled.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei

### Oppsummering av toalettrom

**TG-2**

Toalettrom med adkomst fra trappegang.  
Gulv med beleg, vegger med malte plater.  
Installasjoner med gulvmontert WC og servant på vegg.  
Toalettrom uten fastmontert varmekilde.

Overflater med liten bruksslitasje, alder tatt i betraktning.  
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 elde og påviste forhold.

## 6.15 Avløpsrør



Synlige innvendige avløpsrør med PVC-plast

Type avløpsrør	Plast
Innvendige avløpsrør utført med PVC-plast. Boligen er tilknyttet kommunalt avløpssystem.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det fremkommer ingen opplysninger om det har blitt utført arbeid eller utskiftninger på avløpssystemet etter byggeåret.	
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. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid på avløp på 50 år. Tilstand grunnet elde.

## 6.16 Vannledninger



Hovedstoppekran med synlig merking

Type anlegg	Kobber
Vannforsyning fra kommunalt vannverk. Inntaksledning utført med PEL-plast, anlegg uten vannmåler. Vannførende installasjoner med cu-rør. (Kobber) Hovedstoppekranen er plassert inne på teknisk rom/innvendig bod, kran er synlig merket.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det fremkommer ingen opplysninger om det har blitt utført arbeid eller utskiftninger på vannførende installasjoner etter byggeåret.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	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



Påvist irring

## Oppsummering av vannledninger

TG-2

Påvist irring ved flere Cu-rør, ingen påviste lekkasjer.

Ingen opplysninger om frostproblematikk eller feil/mangler ved vannførende installasjoner.

Tilstand grunnet at vannførende installasjoner har overskredet av sin forventet levetid og påviste forhold.

I følge Byggforsk byggedetaljblad ligger generell levetid på kobbervannrør på fra 25 til 50 år, plast avløpsrør har levetid på 50 år.

## 6.17 Elektrisk



Sikringsskap plassert inne på teknisk rom/innvendig bod

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

Type sikringer

Automatsikringer

Inntak via jordkabel, anlegg med overspenningsvern.

3-fase 230V anlegg med 63A hovedsikringer.

Kurser hovedsaklig med jordfeilautomater, 1-kurs med automatsikring.

Digital AMS måler og kursoversikt montert i skap.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? Ja

-Samsvarserklæring datert 16.12.2017 i forbindelse med ettermontering av elektronisk måleravleser.

-Tilkobling av ny bereder med fast punkt, dokumentasjon på dette er ikke fremlagt så alder for dette er ukjent.

-Rekvirent opplyser i egenerklæringen at det foretatt utskiftning av 1-sikring i sikringsskapet 2025 og at dokumentasjon på dette foreligger ved salg/eiendomsoverdragelse. Dokumentasjon er ikke fremlagt under befarings.

-Tidligere eier opplyser i egenerklæringen datert 28.04.2025: Ligger i boligmappen . Arbeid utført etter kontroll av Elvia . Alt skal være ok her. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på hvilke endringer og oppdateringer som er blitt foretatt på det elektriske anlegget.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Ja

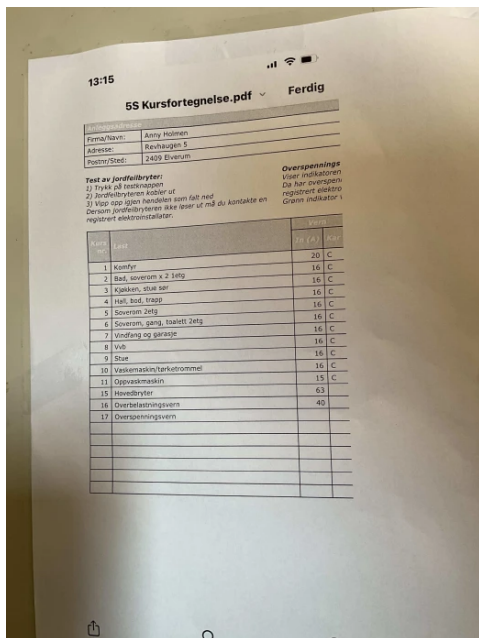
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Er det manglende kursfortegnelse? Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Ikke relevant, fast tilkobling



Kursoversikt i skap



Det registrets noe løs innfesting på elektrisk utstyr

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

#### Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det foreligger ingen opplysninger og ettersyn av anlegget fra E-verket.

Samsvarserklæring må fremlegges for anlegg og installasjoner fra 1999 eller nyere. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. El-installasjoner med blandet alder, det registreres noe løs og mangelfull innfestning på det elektriske utstyret. Elektriske anlegget er oppgradert med at bereder er tilkoblet fast punkt samt opplegg til luft/luft varmepumpe, forøvrig ingen opplysninger om andre tiltak eller utbedringer ved det elektriske anlegget. Funksjon og tilstand må vurderes av registrert installatør, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Grunnet elde og manglende dokumentasjon på anlegget bør det foretas en utvidet el-kontroll av en registrert installatør.

## 6.18 Varmesentral



Luft/luft varmepumpe påvist fra 2018

Type anlegg

Varmepumpe

Luft/luft varmepumpe fra 2018.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

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

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.



Teknisk data

Service på varmepumpen 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 varmepumpe er ca 12 - 15 år. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

## 6.19 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent

Størrelse

187

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

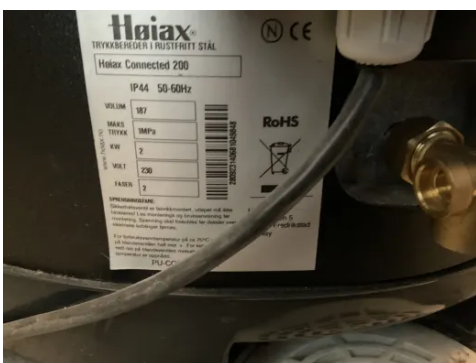
Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei



Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Bereder av nyere og ukjent alder montert med fast tilkobling.  
Bereder plassert i rom med sluk.  
Ingen påviste feil eller mangler.

## 6.20 Ventilasjon



Bolig med naturlig ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Bolig med naturlig ventilasjon via åpningsbare vinduer og luftespalter i øvre del av vinduskarmer. Kjøkken og bad med mekanisk avtrekk.

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

## 6.21 Våtrom



Oversiktsbilde bad

### Overflate

#### Beskrivelse av overflate

Baderom med adkomst fra mellomgang.  
Gulv og vegger med fliser.  
Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Baderommet opplyst i tidligere egenerklæring datert 28.04.25 at baderommet ble renoveret i 2007 av fagpersoner, dokumentasjon på utførelsen foreligger ikke.

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

Ja

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

Nei

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

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

#### Oppsummering av overflater

TG-2

Det registreres noe boom/limplipp ved enkelte gulvfliser. Vindu plassert i våt sone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig og vil kunne swelle, misfarges og brytes ned ved fuktbelastning. Dette kan føre til råte, muggvekst og behov for utskiftning. Gulvet har fallforhold til sluk men dette er mindre en referansepunktet. Tiltak vil være å heve døren og etablerer fuktsikring mot terskel. Det registreres riss og sprekke-dannelse i støpte fuger på flere plasser, re-fuging og silikonerings bør påregnes. Riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling. Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner på befaringstidspunktet.



Baderom med dusjnisje



PVC-sluk



Ingen unormale verdier ved fuktøk med hulltakning



Mykfyger med svinnsprekker

### Anbefalte tiltak overflater

- Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold og elde bør det å ettermonteres et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning på gulv og vegger i påvente av en renovering.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å oppnå riktig fall/høyde til sluk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt som en enkeltstående tiltak. Ved fremtidig renovering må det påse at baderommet blir etablert med riktig fall etter gjeldene forskriftskrav.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
PVC sluk med stakemuligheter.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Slukmansjett ikke synlig i sluk, ukjent vedrørende membransystem som er benyttet bak flislagte overflater. Ytterligere undersøkelser bør foretas. I følge Byggforsk byggedetaljblad kan man på membran og tettesjikt ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja

### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Sanitærutstyr med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning, servantskål med lokale slitasskader. Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.



Støpte fuger med riss/oppsprekking

#### Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygget sistene uten dreksåpning.

#### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Baderom med mekanisk avtrekk via himlingsventil, tilluft via spalte under dørbblad.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Ingen påviste feil ved overflater som tilsier mangelfull ventilasjon. Ventilasjonen vurderes som tilfredsstillende inne på baderommet.

#### 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 baderommet 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. Derfor tas det spesifikt forbehold om at det kan være en skjulte skader i andre deler av rommet.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det foreligger ingen dokumentasjon i forbindelse med renovering av baderommet i 2007.

## 6.22 Innvendige overflater



Enkelte glipper mellom gulv og fotlist/karmfliser

#### Beskrivelse

Gulv med parkett, fliser, belegg og laminat.  
Vegger med panel/behandlet panel og malte plater.  
Himling med panel/behandlet panel og malte plater.

#### Oppsummering

TG-2

Innvendige overflater og overflatebehandlinger av blandet alder. Det registreres enkelte glipper i overganger ved karmfliser og gulvfliser (se bilde). Gulvbelegg 2.etasje med lokalt noe limslipp og lokal slitasje. Gulvfliser 1.etasje med generelt omfang av boom/mangelfult heft mot underlaget, utskiftning og utbedringer bør påregnes. Overflater som helhet med normal bruksslitasje.



Det registreres boom/mangelfull heft ved flere gulvfliser

## 6.23 Garasje



Fasadebilde

### Beskrivelse

Frittstående garasje med biloppstillingsplasser for 1-bil, oppgitt byggeår 2008. Gulv med støpt såle på mark, gulvoverflater med fliser. Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledningsbord. Saltakkonstruksjon teknet med betongstein, renner og nedløp i metall. Ytterdør i malt utførelse, dør med isolerglass. Innvendig vegger og himling med malte plater og gipsplater. Alu-leddport tilknyttet automatikk. Innlagt strøm.

Garasje med betydelige og store skjevheter grunnet setningsskader. Dokumentasjon med reklamasjonsrapport datert 22.12.2025 er fremlagt og foreligger ved salg, for ytterligere kommentarer og beskrivelse henvises til rapporten utarbeidet av Follo Taksering AS og ytterligere spørsmål kan dette rettes til eiere og takstmann av rapporten. Garasjevegg mot syd påvist med vannskader, forholdet settes i sammenheng med at garasjen har store setningsskader, og vann mest sannsynlig har rennet bort fra sluk og mot vegg. Ukjent vedrørende fukt- og råteskader i skjulte konstruksjoner. 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). Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser for kartlegge tilstand og evt påkostinger dette vil medføre, uten slike undersøkelser kan du/dere risikere betydelige og uforutsette kostnader. Forøvrig ingen vurderinger.



## 6.24 Ikke relevante bygningsdeler

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

- Kryp kjeller
- Rom under terreng
- Oljetank
- Vannbåren varme

## 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](https://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](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).