

Egenerklæring

Trondheimsvegen 472, 2406 ELVERUM

17 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Trondheimsvegen 472

Postadresse

Trondheimsvegen 472

Enhetsnummer

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?

1.aug 2024

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.

1. september 2024. flyttet eier inn etter oppussing av 1. etg

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Olbergsveen, Karl Even

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

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 4.1.2 Årstall
2024
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
byttet 6 vinduer
- 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
harviken bygg
- 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 10.1.2 Årstall
2025
- 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
all strøm er byttet i huset, nytt sikringsskap montert
- 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Svensgaard installasjon
- 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
- Spesifiser hvilken type
septik i pumpekum og borehull for vann
- 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

2025

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?

Akershus kjøleservice

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

Beskriv feilen eller endringen

har fjernet peis og brukt fiberpuss for å få nytt utseende

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.



Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
☒ Ja ☐ Nei
- 25.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 25.1.2 **Årstall**
2025
- 25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
pusset opp loft og montert trapp
- 25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Harviken Bygg
- 25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei
- 25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**
☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
☐ Ja ☒ Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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 72754261

Egenerklæringsskjema

Name

Olbergsveen, Karl Even

Date

2026-02-17

Identification



bankID Olbergsveen, Karl Even



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Olbergsveen, Karl Even

17/02-2026
17:29:12

BANKID



Adresse

Trondheimsvegen 472, 2406 ELVERUM

Dato for energimerking

03.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-255292

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

153987068

Gårdsnummer

14

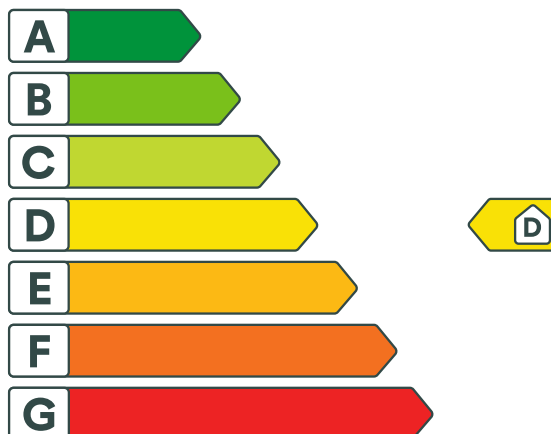
Bruksnummer

155

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1849

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

135,0 m²

Oppvarmet bruksareal

120,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

216,04 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

276,89 kWh/m²

Totalt levert pr. år

33 227 kWh



Trondheimsvegen 472, 2406 ELVERUM



Detaljering

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



Trondheimsvegen 472, 2406 ELVERUM



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

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: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 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: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

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.

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

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.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Trondheimsvegen 472

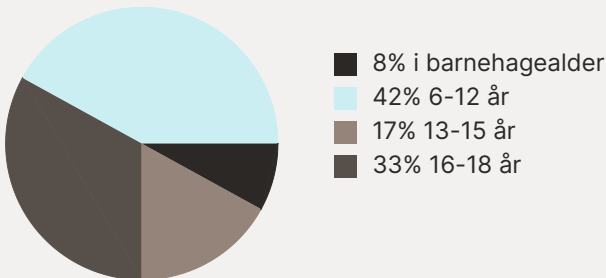
Offentlig transport

🚶 Grundsetbekken Linje 802	1 min 🚶 0.1 km
🚶 Elverum stasjon Linje R60	6 min 🚶 5 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 6 min 🚶

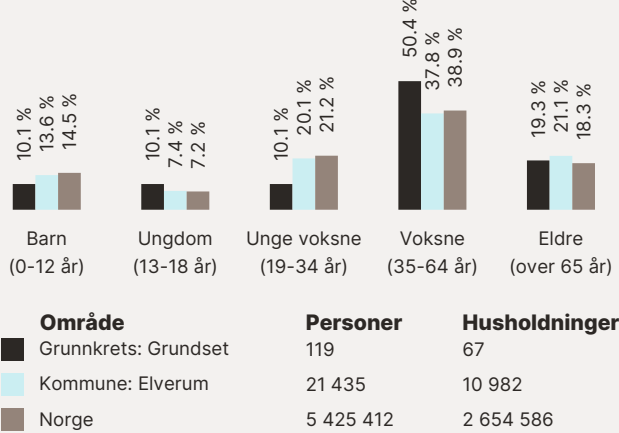
Skoler

Vestad skole (1-7 kl.) 228 elever, 15 klasser	5 min 🚶 4.4 km
Frydenlund skole (1-7 kl.) 246 elever, 16 klasser	10 min 🚶 6.6 km
Ydalir skole (1-7 kl.) 264 elever, 15 klasser	12 min 🚶 7.7 km
Søbakken skole (1-7 kl.) 275 elever, 18 klasser	12 min 🚶 8 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 774 elever, 66 klasser	10 min 🚶 6.4 km
Terningen Arena	7 min 🚶
Elverum videregående skole 800 elever	9 min 🚶 6.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

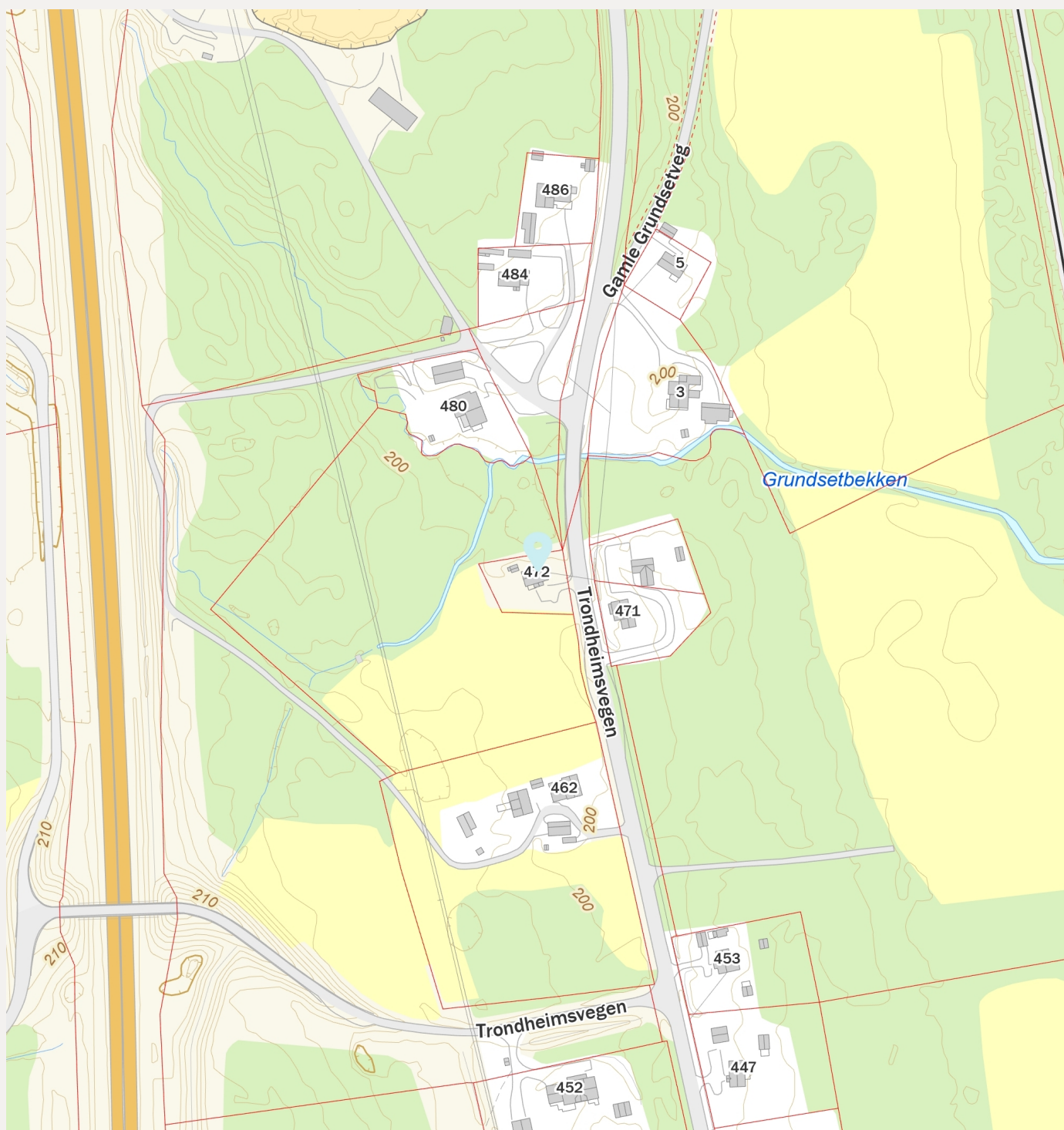
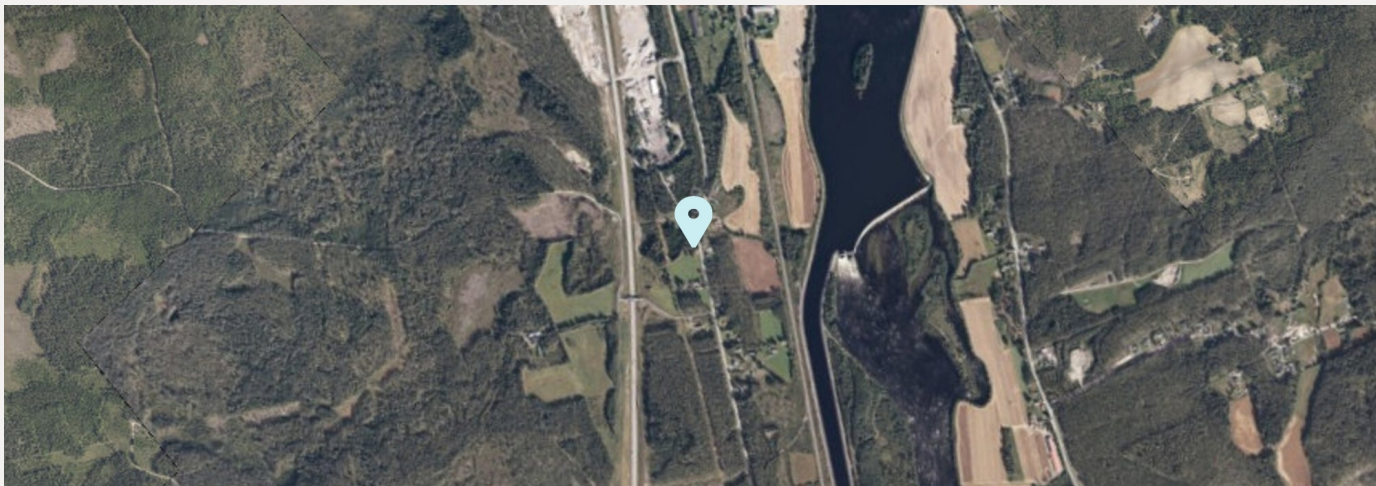
Espira Nordmo barnehage (0-5 år) 82 barn	5 min 🚶 4.4 km
Terningen barnehage (1-5 år) 117 barn	7 min 🚶 5.2 km
Sorenskrivergården barnehage (1-5 ... 69 barn	10 min 🚶 7.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Terningen Post i butikk	5 min 🚶 4.7 km
Kiwi Grindalsmoen PostNord	6 min 🚶 5 km

Sport

⚽ Bakkevn. ball-plass Ballspill	4 min 🚶 4.2 km
⚽ Simle/Moskusvegen ball-løkke Ballspill	5 min 🚶 3.9 km
🏊 Family Sports Club Terningen Arena	7 min 🚶
🏊 Sprek365 Elverum	8 min 🚶





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 eiendom (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-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. 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, krokhangte 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.

Trondheimsvegen 472 2406 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1849

BRA: 102 m²

BRA-i: 98 m²

Rapportdato: 18.2.2026 (Gyldig til 18.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

6

TG-2

15

TG-3

0

TG-IU

3

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integreert.

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/40108>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Tilstand grunnet elde.
Grunnmur og fundament	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Rom under terreng	Tilstandsgrad satt ut fra konstruksjonsvalg og generell problematikk ved kjellere og krypekjellere.
Vinduer og dører: Varevinduer, ytterdør/terrassedør	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Yttervegger	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Skorstein over tak	Tilstand grunnet elde.
Takkonstruksjon og loft	Tilstand grunnet elde.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Ildsted	Tilstand grunnet elde.
Kjøkken	Tilstand grunnet elde og usikkerheten med restlevetid.
Avløpsrør	Tilstand grunnet elde.
Vannledninger	Tilstand grunnet elde.
Våtrom: Bad - Overflater	Tilstand grunnet elde.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstand grunnet elde.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	Tilstand grunnet elde.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Krypkjeller	Tilstandstand TGIU er gitt grunnet manglende adkomst.
Taktekking	Tilstandsgrad TGIU er gitt grunnet snøforhold
Varmtvannsbereder	Tilstandsgrad TGIU er gitt grunnet manglende adkomst/sikt

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

- Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Målt høyde på 15 cm.
- Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.2.2026

Rapportdato
18.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Karl Even Olbergsveen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Elektronisk egenerklæring signert og datert 17.02.2026 er fremlagt og gjennomgått, evt avvik og opplysninger er beskrevet i rapporten. Vedlegg med tilsammen 8 sider.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Nordbakken**
Firma: **P.Nordbakken Takst AS**
Tittel:

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 • tilleggsgbygg 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 lovliggheit (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 og takteking og tilstøtende konstruksjoner. Ytterligere undersøkelser bør foretas når forholdet gjør det mulig.

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

Arealplaner og reguleringsplaner som omhandler boligen:

-Kommuneplanens arealdel med planid KLP 2011 - 2022 som ble vedtatt av Elverum kommunestyre 22.06.2011.

-Nytt planforlag, kommuneplanens arealdel 2025 - 2036 for mer informasjon ta kontakt med arealplan i Elverum kommune.

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

Ingen opplysninger vedrørende kommunale avgifter, opplysninger fremskaffes av megler.

Uthuset er ikke vurdert, ytterligere undersøkelse bør foretas av kjøper for å kartlegge tilstand.

Opplyst at bolig er SEFRAK-registrert, ingen opplysninger om verneverdige/fredet bygninger.

Informasjon om boligen

Adresse: **Trondheimsvegen 472, 2406 Elverum**

Kommunenr: **3420**

Gårdsnr: **14**

Bruksnr: **155**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1849**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig med 1½ etasje og mindre kjellerrom med utvendig adkomst, opplyst byggeår ca 1849.

Beskrivelse/byggemåte:

Enebolig opplyst fra ca 1849 planløsning med 1½ etasje og mindre kjellerrom med utvendig adkomst. Bolig med generell oppgradering i perioden 2024-2025 med blant annet innredet 2.etasje, generell oppgradering av det elektriske anlegget, vinduer hovedsakelig med isolerglass påvist fra 2014, 2022-2024. Enkelte vinduer med enkle og doble glass av eldre dato. Dører og vinduer med blandet alder og slitasjegrad.

Tilbygg mot vest av ukjent alder innredet med soverom, bad, mellomgang samt soverom 2.etasje. Grunn- og sokkelmurer på opprinnelig del med sparesteinsbetong/gråsteinsmurer Tilbygg mot øst fundamentert med på Leca-ringmurer. Yttervegger på opprinnelig del oppført i laft med innvendige og utvendige påforinger. Tilbygg mot vest og vindfang oppført i bindingsverk med utvendig stående kledningsbord. Etasjeskille mellom etasjene med trebjelkelag. Saltakkonstruksjon tekket med metallplater, renner og nedløp i metall. Boligens primære oppvarming med strøm- og vedfyring. Ildsted med vedovn i stue 1.etasje, montert luft/luft varmepumpe i 2025 med innerdel plassert i stue. Ventilasjon med mekaniske avtrekk på kjøkken og badrom med utkast ført via yttervegg, øvrig ventilasjon med naturlig avtrekk via klaffventiler. El-installasjoner hovedsaklig fra perioden 2024-2025, vann- og avløpssystem av eldre og ukjent alder. Kryp kjeller under boligen uten adkomstmuligheter.

Det gjøres oppmerksom på at en kryp kjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Kryp kjellere vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner forbundet med rom under terreng. Bygningsmasse som helhet med blandet alder og slitasjegrad. Badrom må påregnes rehabilitert grunnet elde. Bolig med generelle påkostninger og utbedringer i perioden 2024-2025, noe vedlikehold bør påregnes grunnet elde og påviste forhold. Badrom av eldre og ukjent alder, renovering av badrommet bør påregnes grunnet elde. For øvrige kommentarer og tilstands grader vises til rapporten.

Tomt:

Eiendommens areal med 1075 m2 er hentet fra www.eiendomsverdi.no.

Sydøstvendt tomt med normale solforhold.

Områdebeskrivelse:

Eiendom med landleig beliggenhet langs gamle RV3 på Grundset ca 7 km til i Elverum sentrum med de fleste fasiliteter og ca 4 km til bydelen Vestad med skole, barnehage, handelspark, paddelsenter mm. Område med spredt boligbebyggelse og jord/skogbruk. Område med normale solforhold, friarealer i umiddelbar nærhet med flotte rekreasjonsmuligheter under alle årstider. Utsikt mot nærliggende skog og landbruksområder. Noe trafikkstøy fra RV 3 og nærliggende jernbanetrase må påregnes. Eiendommen ligger med kort avstand til Glomma med flotte fiske- og bademuligheter.

Parkering:

Gruset innkjøring og tunområde med biloppstillingsplasser for flere kjøretøy.

Vei, Vann og avløp:

Adkomst via asfaltert RV3, gruset innkjøring og tunområde.

Eiendommen tilkoblet privat vann- og avløpsanlegg.

Privat avløpsanlegg med septiktank.

Oppvarming:

Boligens primæroppvarming med ved og strøm, ildsted i 1.etasje.med vedovn.

Montert luft/luft varmepumpe på yttervegg mot øst, innerdel plassert i stue.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	4	0	4 Romfordeling: Pumpehus/kjeller	0	0
1. etasje	66	66 Romfordeling: Stue, kjøkken, bad, soverom, vindfang og mellomgang	0	0	0
2. etasje	32	32 Romfordeling: Trappegang og 2-soverom	0	0	0
Totalt m²	102	98	4	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	50	32	18
Totalt m²	50	32	18

Kommentar til arealberegning

Bolig med fullt bruksareal innenfor yttervegger i 1.etasje.
Arealer 2.etasje med skråhimlinger og redusert målbarhet grunnet lave himlingshøyder (<1,9 m).
Kjellerrom med utvendig adkomst, målt himlingshøyde på 2,14 meter er medregnet som BRA-i i arealoversikten
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Ringmurer på opprinnelig del i sparesteinsbetong/gråsteinsmurer, ringmur tilbygg oppført i Leca. Utvendige ringmurer fremstår uten etablert dreneringssystem, ingen synlige utvendige fuktsikringer	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av drenering	TG-2
Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert. Ingen tegn til innsig av fritt vann ved befaringen. I følge Byggforsk byggdetaljblad er intervaller for utskifting av drenering fra 20 til 60 år. For videre omtale se "rom under terreng."	

6.2 Grunnmur og fundament



Påvist sprekkerdannelser

Type Fundament/Grunnmur	Gulv på grunn, Grunnmur m/kjeller
Ring- og grunnmurer på opprinnelig del med sparesteinsbetong/gråsteinsmurer. Ringmurer ved tilbygg er oppført i Leca.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Byggegrunnen fremstår med stedbundne jordmasser med høy sand og siltsortering.	
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Grunnmurer kjeller oppført i Leca. Kjellergulv i betong.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja



Deler av ringmur er ikke besiktet grunnet snøforhold

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Utvendige ring- og grunnmurer med noe begrenset besikning grunnet snøforhold. Synlige utvendige grunnmurer med lokale skader og enkelte sprekkdannelser på flere plasser. Utbedringer anbefales hvor lufteventiler ligger nært terrengnivå og utsatt for innsig i kjeller/krypkjeller, anbefalt min 15 cm til terreng. Synlige sprekkdannelser relateres til setningsskader, forholdet vurderes og være av eldre dato. Påkostninger, vedlikehold og utbedringer i skadeberørte områder må påregnes. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur og lokale utbedringer i skadeberørte områder, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

6.3 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller

TG-IU

Krypkjelleren har ingen adkomst. Krypkjellere vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand. Krypkjeller under boligen uten adkomstmuligheter, inspeksjonsmulighet til krypkjellere bør etableres for regelmessig inspeksjoner. Forøvrig ingen vurderinger.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Grovkjeller

Kjellerrom med utvendig adkomst kun etablert med trappekonstruksjon i organisk materialet. Forøvrig ingen etablerte risikokonstruksjoner forbundet med fuktproblematikk ved rom under terreng.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Kjeller fremsto ved befaringen med liten fuktbelastning konstruksjon og alder tatt i betraktning. Kjeller med noe mangelfull ventilering, mekanisk avtrekk anbefales å ettermonteres for å oppnå bedre luftsirkulasjon. Kjeller vurderes som risikokonstruksjoner forbundet med rom under terreng. Kjeller bør holdes under observasjon og god luftsirkulasjon må ivaretas. Tilstandsgrad satt ut fra konstruksjonsvalg og generell problematikk ved kjellere.

6.5 Vinduer og dører: Isolerglass av nyere dato



Vinduer hovedsaklig fra perioden 2022-2024

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, utvendig vannbrett utført med metallbeslag.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer 1.etasje og 2.etasje med isolerglass hovedsakelig fra perioden 2022-2024, totalt 6 stykk. Vinduer er skiftet på egeninnsats av fagperson.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-0

Materialet i vinduenes tettelister eldes og blir sprøtt, slik at tettefunksjonen kan reduseres over tid. Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning, installasjoner med generelt liten bruksslitasje.

6.6 Vinduer og dører: Varevinduer, ytterdør/terrassedør



Malt laminert ytterdør

Beskrivelse

Vinduer og dører av blandet alder.

Vindu soverom 1.etasje med varevindu, vinduer i vindfang med enkle glass.

Baderomsvindu med isolerglass påvist fra 2014.

Laminert ytterdører i malt utførelse, malt terrassedør med isolerglass.

Innerdører med malte heltre dører og formpresset dørblad.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer og dører med blandet alder.

Terrassedør påvist fra 2005 og baderomsvindu påvist fra 2014.

Installasjoner er skiftet etter behov gjennom årene.

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?

Nei

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

Nei



Utvendig ramtre og kitting med noe malingoppsprekking og lokal slitasje



Malt terrassedør med isolerglass påvist fra 2005

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører med blandet alder. Materialet i vinduenes tettelister eldes, og blir sprøtt over tid, slik at tettefunksjonen reduseres. Tettelister bør kontrolleres og etter hvert byttes ut. I Utvendig ramtre og vannbrett med malingoppsprekking/malingavflassing. Varevinduer med noe oppsprekking i kitting og lokal slitasje. Dørvidere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt. Enkelte 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold, påkostninger og utskiftning bør påregnes grunnet elde, slitasje og påviste forhold. Alternativt vil utskiftning av vinduer og dører vil være gunstig ut fra et økonomisk og energikøkonomisk synspunkt over tid.

6.7 Yttervegger



Fasadebilde

Type fasade

Stående kledning

Yttervegger på opprinnelig del oppført i laft med innvendig og utvendig påforinger. Yttervegger ved tilbygg mot syd og vest i bindingsverk, utvendige fasader med utvendig stående kledningsbord. Utvendige fasader fremstår uten etablert lufting.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Kledningen er skiftet etter byggeåret, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på dette så alder er av ukjent alder.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

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

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Yttervegger tilknyttet vindfang/inngangsparti fremstår som uisolert bindingsverk. Kledningsbord med noe endeoppsprekking, svertesopp og lokal slitasje på utsatte plasser. Kledningen fremstår uten etablert lufting, påvist horisontal kleklekt bak kledningen som hindrer lufte effekten bak utvendige fasader. Ingen påviste følgeskader. Enkelte kledningsbord med noe spredte råteskader, råteskadet kledningsbord og skadeberørte områder bør skiftets omgående for å begrense skadeutviklingen. Kledninger vurderes å kunne ivareta sin tekniske funksjon. 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 vasking og påføring av ny overflatebehandling samt påkostninger med enkelte utskiftninger må påregnes grunnet elde og påviste forhold.

6.8 Skorstein over tak



Helbeslått pipeløp over tak

Inspisert fra

Fra bakken

Totalvurdering av skorstein over tak

TG-2

Innvendig ett-løps teglsteinspipe, skorstein fra byggeåret. Helbeslått pipeløp over tak, pipe med etablert regnskjerm.

Det ble påvist noe avflassing og lokal slitasje på pipebeslag over tak, ingen opplysninger vedrørende tidligere sotbrann. Det ble foretatt tilsyn den 30.01.2025 og fe ing den 11.06.2025. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på brukenheten, dokumentasjon er fremlagt og foreligger ved salg. I følge Byggforsk byggdetaljblad bør teglverk omfuges i intervaller på 40 år.

6.9 Takkonstruksjon og loft



Bolig med saltakkonstruksjoner

Type takkonstruksjon

Saltak

Bolig med saltakkonstruksjon, takkonstruksjonen er en lukket med innredet 2.etasje. Lufting av takkonstruksjonen via åpninger ved raft og via åpninger i gavlene.

Type loft

Innredet (lukket konstruksjon)

Konstruksjonen er en lukket konstruksjon med innredet 2.etasje.

Utvendig inspeksjon

Fra bakken



Lufting via åpninger ved raft og øvre del i gavler



Påvist isdannelse ved takfot og mot renner

Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Ja
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?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft

TG-2

Takkonstruksjonen er vurdert fra bakkeplan og innvendige himlingsoverflater, Påvist noe isdannelse mot takfot og renner ved befaringen, årsaken settes i sammenheng med med noe varmluftlekkasje, kombinert med isolerende snømasser på takflater og lengre perioder med utetemperaturer mellom ca -1 til -5 °C grader. Ingen tegn ved innvendige overflater etter tidligere fukt- og vannskader som kan settes i sammenheng med kondensproblematikk ved takkonstruksjonen. Tilstand grunnet elde

6.10 Takteking



Ikke kontrollert grunnet snøforhold

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

Oppsummering av takteking

TG-IU

Taktekingen er ikke kontrollert/besiktet grunnet snøforhold. Tekking utført med metallplater, teking av ukjent alder. I følge Byggforsk bygghetjblad er middels levetid for teking med stålplater ca 35 år. Ytterligere undersøkelser av taktekingen bør foretas når forholde gjør det mulig. (Snøfri). Forøvrig ingen vurderinger av taktekingen.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn



Målt avvik på 8 mm stue 1.etasje

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 8 mm i stue og 15 mm inne på soverom 2.etasje innenfor en lengde på 2 meter. Ingen påviste indikasjoner ved gulvoverflater som tilsier fuktskader. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, kan tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Målt avvik på 15 mm soverom 2.etasje

6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Ildsted



Ildsted stue 1.etasje med vedovn



Sotluke med adkomst via kjøkken

Type pipe Tegl

Innvendig ett-løps teglpipe fra byggeåret, teglpipe med luftekanal.
Synlig tegl over tak, pipeløp uten etablert regnskjerm.

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

Ildsted med vedovn i stue 1.etasje, tilfredsstillende gnistsikring mot gulv med glassplate.
Synlige vanger og brannmur med pussbehandling.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-2

Sotluke og ildsteder med tilfredsstillende avstand fra brennbart material. Sotluke med noe overflaterust. Utførelse ved himlinger/gulvoverflater hvor treverk tildekker murkrage ved teglpipe er ikke i henhold til brannforskrift (NB ikke mot luftekanal). Det ble foretatt tilsyn den 30.01.2025 og feiing den 11.06.2025. Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten, dokumentasjon er fremlagt og foreligger ved salg. I følge Byggforsk byggedetaljblad bør teglverk omfuges i intervaller på 40 år. Tilstand grunnet elde.



Oversiktsbilde



Ventilator over koketopp

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredninger av ukjent alder med laminerte fronter og laminerte skrog.
Benkeplater i laminat med nedsenket oppvaskkum i metall.
Veggflater over kjøkkenbenker med vinylbelegg, overgang med mykfuge.
Kjøkken med opplegg for oppvaskmaskin, hvitevarer plassert i kjøkkennisjer.
Lekkasjevakt og komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkken med normal bruksslitasje, enkelte fronter med noe justeringsbehov.
Lekkasjevakt og komfyrvakt er ikke montert og legges til anbefaling å ettermontere.
Ingen tegn til fuktproblematikk ved kjøkkenet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

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

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

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

6.14 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?

Ikke kontrollert

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?

Ja

-Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Målt høyde på 15 cm.
-Trappen mangler håndløper langs vegg som er et krav iht dagens forskrift.

Enkeltstående brannvarslere



Brannslukningsapparat plassert inne på kjøkken

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

Ikke relevant/finnes ikke

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

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



Synlige innvendige avløpsrør med PVC-plast

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Synlige innvendige avløpsrør utført med PVC-plast, bunnledninger av ukjent type og alder. Privat avløp med sedimenteringskummer og spredegrøfter, bunnledninger fra opprinnelig byggeår med sementrør eller soilrør. Overløp ført til terreng.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Det fremkommer ingen opplysninger om det har blitt utført arbeid eller utskiftninger på avløssystemet etter byggeåret.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ja

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

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist, kloakklufting utført med durgventil avsluttet inne på badet. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Bunnledninger av ukjent alder og tilstand, bunnledninger har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. I følge Byggforsk bygghandboka ligger generell levetid på avløpsrør i PVC-plast på 50 år. Normal forventet levetid på støpejernrør og sementrør er avsatt til ca 40 år. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Privat avløpssystem bør holdes under tilsyn grunnet elde. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Påkostninger og utskiftning vedrørende utvendig avløpssystem bør påregnes. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Ved anlegg som tas i bruk etter lengre tids opphold, kan dette medføre tilsetting av avløpsrør. Avløpsrør anbefales spylt opp før dette tas i bruk.

6.16 Vannledninger



Hovedstoppekrane med synlig merking

Type anlegg	Kobber
Boligen er tilkoblet privat vann opplyst fra borehull plassert på egen eiendommen, vann med ukjent kvalitet og vannkapasitet. Vannpumpe plassert i kjeller. Inntaksledning utført med PEL-plast, anlegg uten vannmåler. Vannførende installasjoner med CU-rør. (Kobber) Hovedstoppekrane er plassert i kjeller, hovedstoppekrane er synlig merket.	
Er det utført arbeid 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?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekrane?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekrane?	Nei



Påvist noe irring

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannkilde med ukjent kapasitet og kvalitet, det er ikke fremlagt noe dokumentasjon vedrørende vannprøver. Påvist noe irring Cu-rør, ingen påviste lekkasjer. Vannførende installasjoner i kjeller/pumpehus er ikke isolert, dette kan medføre kondensering og frostskafer. Ingen opplysninger om frostproblematikk eller feil/mangler ved vannførende installasjoner. Stikkledninger av ukjent type, alder og tilstand og gir økt risiko for skader i tiden som kommer, påkostninger kan påregnes grunnet elde. Tilstand grunnet elde og påviste forhold. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid på kobbervannrør på fra 25 til 50 år. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannførende installasjoner.

6.17 Elektrisk



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 luftstrekk, inntakssikringer plassert inne på soverom mot sydøst.
3-fase 230V anlegg med 63A hovedsikringer, anlegg med overspenningsvern.
Kurser med jordfeilautomater., digital AMS måler og kursoversikt montert i skap.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? Ja

El-anlegg med generell oppdatering med nytt sikringsskap, nytt inntak, kurser med jordfeilautomater, el-installasjoner med ledningsnett, stikk og brytere fra perioden 2023-2024.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Nei

Samsvarserklæring datert 2026-01-07 med beskrivelse:
Kunde kjøp utstyr selv til stue, og trekt rør, kunde har også lagt klart til nye kurser for fremtidig kjøkken. opplegg stue, komplettere loft,
Nytt inntakk og sikringsskap, Nye kurser til sov, bad og kjøkken, opplegg til varmepumpe.

Er det manglende kursfortegnelse? Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? Nei

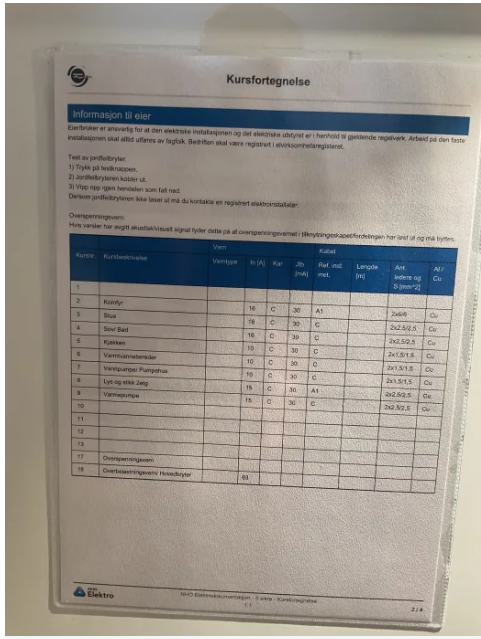
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Ikke relevant, bereder ikke installert

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



Kursoversikt montert i skap

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

Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Ledningsnett med brytere og stikk med normal bruksslitasje. Ingen observerte løse ledninger og skader. Tilkobling for bereder ble ikke kontrollert grunnet manglende adkomst, bereder plassert i benkeskap på kjøkken. Det foreligger ingen opplysninger og ettersyn av anlegget fra det lokale eltilsynet (DLE). Samsvarserklæring må fremlegges for anlegg og installasjoner fra 1999 eller nyere. Funksjon og tilstand må vurderes av registrert installatør.



Digital måleravleser montert i skap

6.18 Varmesentral



Luft/luft varmepumpe påvist fra 2022

Type anlegg

Varmepumpe

Luft/luft varmepumpe påvist fra 2022, opplyst montert i 2025.
Dokumentasjon for montering foreligger ikke.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Det har ikke blitt gjennomført arbeid tilknyttet varmepumpen etter monteringspunktet i 2025.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.
Varmepumpe opplyst montert i 2025.

Totalvurdering av varmesentral

TG-1

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. Tilstand grunnet manglende dokumentasjon.



Teknisk data

6.19 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Varmtvannsbereder plassert i under kjøkkenbenk uten etablert adkomst/sikt.
 Bereder med ukjent alder og tilstand, adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.
 Bereder plassert i rom uten sluk, lekkasjesikring anbefales å ettermonteres for å ivareta evt lekkasjevann. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid på varmtvannsbereder på 20 år.

6.20 Ventilasjon



Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Bolig med naturlig ventilasjon med klaffventiler ført via yttervegg.
 Kjøkken og badet rom med mekanisk avtrekk, avkast ført via yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon

TG-I

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

Bolig med naturlig ventilasjon

6.21 Våtrom: Bad



Baderom av ukjent alder

Overflate

Beskrivelse av overflate

Baderom av ukjent alder.
 Gulv med beleg, vegger med beleggsoppbrett og malt vinyltapet.
 Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Det fremkommer ingen informasjon/dokumentasjon når badet ble renoveret.

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

Ja

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei



Opplegg for vaskemaskin



Svakt fall til sluk



PVC-sluk

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har svakt og mangelfullt fallforhold til sluk og er mindre enn referansenivået på 25 mm. Målt høyde ved dør og til topp slukrist 11 mm samt etablert fuktsikring ved terskel på 20 mm, evt lekkasjevann er ivaretatt. Badet fungerer med dagens tilstand, renovering av baderommet er påregnelig grunnet elde. Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men bruk av dusjkabinett må videreføres. 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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Klemring montert over belegget mot slukpotte, avløp fra dusjkabinett ført direkte til sluk. Tettesjikt på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Installasjoner med gulvmontert WC, servant i innredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei



Ingen unormale verdier ved fuktsøk med hulltaking



Mekanisk avtrekk ført via yttervegg

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Ingen påviste feil eller mangler ved sanitærutstyret.
Tilstand grunnet elde.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk ført via yttervegg, tilluft via åpen dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Ingen påviste feil ved overflater som tilsier mangelfull ventilasjon.
Ventilasjon inne på baderommet vurderes som tilfredstillende.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang.
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.

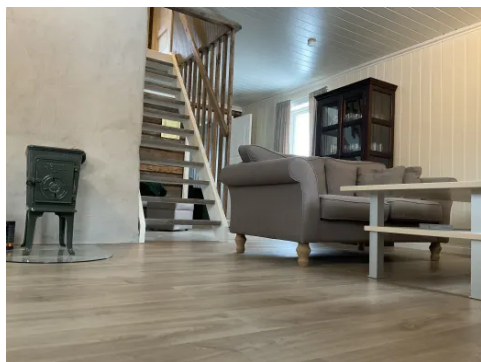
Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Ingen fremlagt dokumentasjon vedrørende utført arbeid inne på baderom.

6.22 Innvendige overflater



Beskrivelse

Gulv med laminat.
Vegger med malte plater, laft og behandlet panel.
Himlinger med MDF-skyggepanel og behandlet panel.
Innvendige overflater hovedsakelig fra perioden 2024-2025.

Oppsummering

TG-1

Etablerte overflater med normal håndverksmessig utførelse, ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning.
Overflater med liten bruksslitasje.

6.23 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Balkong, terrasse, platting
- Oljetank
- Vannbåren varme