

Egenerklæring

Balders veg 2A, 2413 ELVERUM

23 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Balders veg 2A

Postadresse

Balders veg 2A

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?

februar 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Har hatt folkeregistrert adresse og bodd hovedsaklig i Gløføkliå Vest i Sømådalen i hele eieperioden. Boligen er benyttet som bolig når vi har vært i Elverum ca 1 gang i måneden, og med varierende lengde pr opphold. Alt mellom noen dager til 2 uker.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Skramstad, Åge

Selger

Skramstad, Grete

Forbehold

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



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

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

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har 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



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
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Terassen er utvidet både i lengde og dybde med rekkverk, og montert en manuell markise over deler av terassen. Det er også bygget gjerde rundt boligen.



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 34963747

Egenerklærings skjema

Name
Skramstad, Grete

Date
2026-02-23

Name
Skramstad, Åge

Date
2026-02-23

Identification
 **bankID** Skramstad, Grete

Identification
 **bankID** Skramstad, Åge



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Skramstad, Grete
Skramstad, Åge

23/02-2026
20:52:22
23/02-2026
20:48:23

BANKID
BANKID

Balders veg 2 A 2413 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet i 4-mannsbolig
Byggeår:	2021
Bolig BRA:	96 m ²
Bolig BRA-i:	96 m ²
Sum alle bygg BRA:	118 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	96 m ²
Rapportdato:	4.3.2026 (Gyldig til 4.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0

10

TG-1

7

TG-2

0

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/40590>

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. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.3.2026

Rapportdato
4.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Grete Skramstad**
Navn: **Åge Skramstad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Elektronisk egenerklæring signert og datert 23.02.2026 er fremlagt og gjennomgått, evt avvik og opplysninger er beskrevet i rapporten. Vedlegg med tilsammen 7 sider.

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

Det foreligger ingen opplysninger om sameiet. Ingen opplysninger om evt andel felles gjeld og formue. Opplysninger fremskaffes av megler.

Det skal følge dokumentasjon på boligen som omhandler forvaltning/drift og vedlikeholdsplan (FDV dokumentasjon), samsvarserklæring/sluttkontroll på elektro, rapport fra uavhengig kontroll m.m. Det må påses at dokumentasjonen foreligger/fremskaffes ved salg.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, renner og nedløp, utstyr på tak, drenering, grunn/fundamenter, felles trapper og felles loft.

Ved kartsider fra NGU angitt at eiendommen ligger i ett usikkert område vedrørende radonaktivitet. Ingen opplysninger om radonforekomst. Målinger bør vurderes.

Angitt samlet tomteareal for boligsameiet på 13624,9 m2 er hentet fra www.seeiendom.no

Ideelt tomteareal med 425,8 m2 tilsvarer denne seksjonens disponible andel av tomtearealet. Ideell seksjons brøk vil være 1/32.

Arealplaner og reguleringsbestemmelser for område er:

- Kommunedelplan for Elverum byområde med planid 2018006 fra 28.08.2019.
 - Eldre reguleringsplan for Prestmyrbakken Løvbergsmoen med planid 199601 fra 27.01.1997
 - Reguleringsbestemmelser og detaljeplan for Løvbergsmoen B 12 med plan id 2011005 fra 2012.
 - Planer under arbeid: Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 for mer informasjon ta kontakt med arealplan i Elverum kommune.
- Reguleringsbestemmelser, arealplaner, sameiets ordensregler og vedtekter er ikke undersøkt og beskrevet i rapporten. Ytterligere undersøkelser av kjøper bør foretas.

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: **Balders veg 2 A, 2413 Elverum**

Kommunenr: **3420** Gårdsnr: **90** Bruksnr: **238** Festenr:
Seksjonsnr: **29** Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **2021**
Boligtype: **Leilighet i 4-mannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Selveierleilighet (eierseksjon og sameie) i 1.etasje i vertikal- og horisontaldelt firemannsbolig, byggeår 2021.

Beskrivelse:

Selveierleilighet (eierseksjon og sameie) i 1.etasje i vertikal- og horisontaldelt firemannsbolig. Felles inngangsparti ved 1.etasje til felles trapperom. Boligen er innredet med stue, kjøkken, badrom, teknisk rom/vaskerom, entre, gang og 3 soverom.

Primæroppvarming med strøm- og vedfyring. elektrisk gulvvarme i alle rom med unntak av soverom, øvrig strømfyring med panelovner. Ildsted i stue med vedovn. Balansert ventilasjonssystem med varmegjenvinner, aggregat plassert inne på vaskerom/teknisk rom. Bygningsmasse oppført med normal handverksmessig utførelse. Noe oppgradert standard byggekonseptet tatt i betraktning. Innvendige flater og installasjoner uten påvist bruksslitasje av betydning. Utvendige fasader med normal vedlikehold, rekvirent opplyser at det vil bli påført ny overflatebehandling i 2026 i regi av sameiet. Kledningsbord fremstår med royal-impregnering. Ingen vesentlige feil eller mangler påvist ved befaringen. For utfyllende opplysninger og merknader vises til rapporten.

Tomt:

Angitt samlet tomteareal for boligsameiet på 13624,9 m2 er hentet fra www.eiendomsverdi.no.

Ideelt tomteareal med 425,8 m2 tilsvarer denne seksjonens disponible andel av tomtearealet. Ideell seksjons brøk vil værer 1/32.

Områdebeskrivelse:

Tilknyttet Slørsopp-tunet boligsameie med tilsammen 8 stk 4-mannsboliger og tilsammen 32 boenheter..

Eiendom med beliggenhet i etablert boligområde på Løvbergsmoen/Ydalir i Elverum Kommune. Ca 1 km til skole og barnehage og ca 800 m til dagligvare med post i butikk. Område med normale solforhold. Friareal i umiddelbar nærhet. Utsyn over nærliggende boligområder. Nærliggende skogområde Stavåsen og Svarholtet kan by på milevis med oppkjørte skiløyper på vinterstid og ellers i året har du stier, grusveier og skogsbilveger du kan benytte til fots eller på sykkel.

Parkering:

Biloppstillingsplass for 1-bil i felles garasjeanlegg, asfaltert innkjøring og felles gårdstun med oppstillingsplasser for flere kjøretøy.

Vei, Vann og avløp:

Adkomst via asfaltert kommunalt veinett og asfaltert innkjøring.

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann og avløpssystem.

Oppvarming:

Boligens primæroppvarming med ved og strømfyring.

Elektrisk gulvvarme i gang, stue, kjøkken, toaletrom og badrom, øvrige rom med panelovner.

4. 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>

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Bolig	96	96	0	0	25
Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg	18	0	18	0	0
Bod med utvendig adkomst	4	0	4	0	0
Totalt m²	118	96	22	0	25

Bygning: Bolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	96	96 Romfordeling: Stue, kjøkken, bad, 3-soverom, vaskerom/teknisk rom, gang og entre.	0	0	25
Totalt m²	96	96	0	0	25

Bygning: Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	18	0	18 Romfordeling: Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg	0	0
Totalt m²	18	0	18	0	0

Bygning: Bod med utvendig adkomst

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	4	0	4 Romfordeling: Privat sportsbod i felles bodanlegg	0	0
Totalt m²	4	0	4	0	0

Kommentar til arealberegning

Selveierleilighet (eierseksjon og sameie) 1.etasje med fullt bruksareal innenfor yttervegger.

Terrasser er medregnet i arealoversikten for NS 3940 i arealbeskrivelsen nedenfor.

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor). Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg og bod med utvendig adkomst på gavelvegg mot vest er medtatt som BRA-e i arealoversikten.

5. Hovedrapport

5.1 Balkong, terrasse, platting



Delvis snødekket på befaringsstidspunktet

Type Terrasse

Delvis overbygget terrasse mot syd med adkomst fra stue og terreng.
Gulv med impregnerte terrassebord, uten overflatebehandling.
Malt rekkverk med handløper, oppført levegg med liggende kledningsbord mot nabo.
Opplegg for strøm, montert 1-stikkontakt med 2-uttak.
Terrassen var delvis snødekket ved befaringen.
Målt gulvareal på 25 m2.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Utvidelse av terrasseareal i 2024.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Nei

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

Er balkong / terrassen teknet? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

Synlige overflater med normalt vedlikehold, rekkverk og levegger med noe svartesopp. Rekvirent opplyser at rekkverk og levegger vil bli overflatebehandlet i 2026 i regi av sameiet. Utbedringer anbefales hvor fundamentering med labanker og bjelkelag ligger nært terreng og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng. Forøvrig ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning.

5.2 Vinduer og dører



Utvendig vannbrett i malt utførelse

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass med utvendig faste sprosser, utvendig vannbrett i malt utførelse.
Malt terrassedør med isolerglass.
Malt ytterdør med brann og lyd klassefisering EI-30
Formpresset innerdører.
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? Nei

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

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



Ytterdør med brann- og lydklassifisering BI-30



Terrassedører med isolerglass

Installasjoner som helhet med liten bruksslitasje. Materialet i vinduenes tettelister eldes, og blir sprøtt over tid slik at tettefunksjonen reduseres. Tettelister bør kontrolleres og etter hvert byttes ut ved behov. 1-soveromsdør med noe justeringsbehov, øvrige installasjoner med normale åpne- og lukkemekanisme. Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning. Ved evt punkteringer av isolerglass eller det skulle være behov for utskiftning av vinduer, ytterdør og terrassedører er dette sameiets ansvarsområde. Evt påkostninger og vedlikehold tilfaller sameiet. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører og vinduer normalt ca 40 år.



Innerdører med formpresset dørlblad

5.3 Etasjeskille og gulv på grunn



Ingen unormale verdier ved måling

Type Støpt gulv på grunn

Gulv 1.etasje med støpt såle på mark, etasjeskille mellom etasjene fremstår og være utført med med trebjelkelag.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-0

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et avvik på 5 mm i stue innenfor en lengde på 2 meter. Påvist forhold vurderes som begrenset/normalt. Ingen påviste indikasjoner ved gulvoverflater som tilsier fuktskader.

5.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Ildsted med vedovn i stue

Type pipe

Element

Innvendige 2-løps elementpipe hvorav 1-pipeløp er tilknyttet boenheten.
Vanger og brannmurer med malt pussbehandling.
Heldekkende pipebeslag over tak, pipeløp med regnskjerm.
Sotluke med adkomst fra stue.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Ildsted stue med vedovn montert på flislagt gulv, ildsted med bakmontert røykgassrør.
Tilfredsstillende gjennomføring via pipeløp utført med tettesnor.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?

Nei

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

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen

TG-0

Ildsteder og sotluke med tilfredsstillende avstand fra brennbart materiale.
Ingen påviste feil eller mangler ved piper og ildsteder.



Røykgassgjennomføring med tilfredsstillende tetting med snor

5.5 Kjøkken



Oversiktsbilde kjøkken

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei



Komfyrvakt er montert over koketopp

Oppsummering av overflater og innredning

TG-0

Kjøkkeninnredning laminerte fronter og laminerte skrog.
Benkeplater i laminat med nedsenket oppvaskkum i metall.
Veggoverflater over kjøkkenbenker med fliser, overgang med mykfuge.
Integrerte hvitevarer med koketopp, stekeovn og oppvaskmaskin, kjøleskap montert i kjøkkennisje.
Komfyrvakt og lekkasjevakt er montert.

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, kjøkkeninnredning med generelt liten bruksslitasje.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator tilkoblet balansert sentralavtrekk.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Funksjonstestet ventilator, uten anmerkninger.
Forventet brukstid for kjøkken ventilator er 10-15 år, dette forutsetter jevnlig vedlikehold.

5.6 Lovlighet / HMS



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Tegningsgrunnlag datert 30.06.2011 er fremlagt og foreligger ved salg.

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Ferdigattest datert 09.01.2025 er fremlagt.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?

Ikke relevant/finnes ikke

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

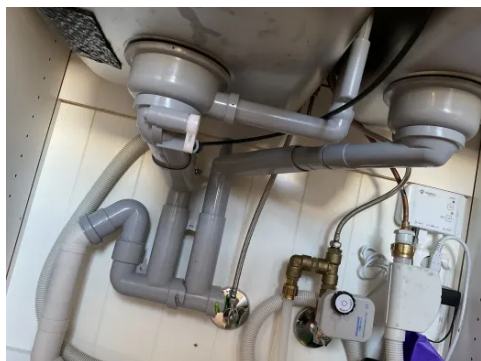
Nei

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

Nei



5.7 Avløpsrør



Synlige innvendige avløpsrør med PVC-plast

Type avløpsrør	Plast
Synlige innvendige avløpsrør med PVC-plast. Eiendommen er tilkoblet kommunalt avløpssystem.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-0

Stakemulighet kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Besikningen og vurderinger er avgrenset til innvendig installasjoner, utvendig avløpsanlegg er sameiets ansvarsområde og er ikke vurdert. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger genere i levetid på avløp på 50 år.

5.8 Vannledninger



Hovedstoppekran med synlig merking

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Vannforsyning fra kommunalt vannverk. Inntaksledning utført med PEL-plast, anlegg uten vannmåler. Stoppekran montert i fordelerskap inne på teknisk rom/vaskerom, kran med synlig merking. Vannførende installasjoner hovedsakelig med rør-i rør system, lokalt noe cu-rør. (Kobber).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

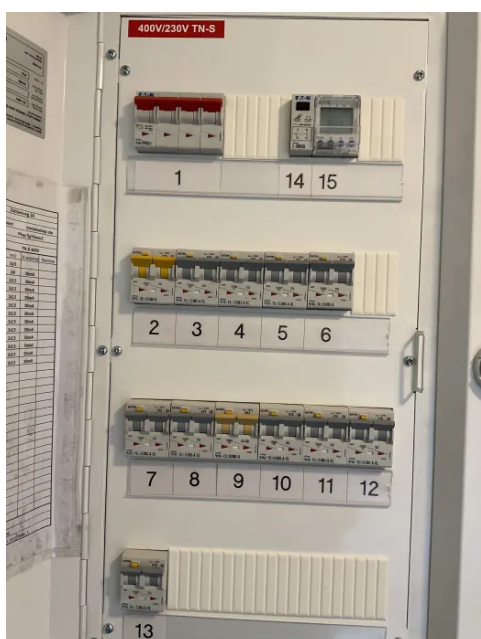
TG-0

Hovedstoppekran med synlig merking plassert på i teknisk rom/innvendig bod med avrenning for evt lekkasjevann, rom med sluk. Ingen opplysninger om frostproblematikk eller feil/mangler ved vannførende installasjoner. Beskikning og vurderinger er avgrenset til overnevnte bolig, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer og innvendige installasjoner. Resterende er underlagt sameiet ansvarsområde. I følge Byggforsk byggdetaljblad ligger generell levetid på kobbervannrør fra 25 til 50 år og plastrør har levetid på opptil 50 år.

5.9 Elektrisk



Digital måleravleser montert i utvendig skap



Sikringsskap plassert inne på teknisk rom/vaskerom

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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Inntak via jordkabel.
3-fase 230/400V anlegg oppgitt med 25A hovedsikringer.
Kurser med jordfeilautomater, kursoversikt plassert i sikringsskap.
Digital AMS måler montert i utvendig skap, inntak med overspenningsvern.
Elektrisk gulvvarme i alle rom med unntak av soverom.
Utebelysning med automatisk styring via astrour.
El-anlegg og installasjoner fra byggeåret.

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

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

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, brantilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Kursnr.	Tekst	Vern.	Kar.	A	mm ²	Jf. automat.	Klemme
1	Hovedsikring	OV		25	5g10		
2	Induksjonstopp	C		20	2x6	30mA	
3	Oppvaskmaskin	C		15	2x2,5	30mA	
4	Vaskemaskin	C		15	2x2,5	30mA	
5	Tørketrommel	C		15	2x2,5	30mA	
6	Varmtvannstank	C		15	2x2,5	30mA	
7	Kjøkken	C		15	2x2,5	30mA	
8	Varmekabel stue / kjøkken	C		15	2x2,5	30mA	
9	Bod, garasje, tekn. rom, sentr. støvsug	C		15	2x2,5	30mA	
10	Varmekabel gang, entr'e	C		13	2x2,5	30mA	
11	Sov 1 og 2 + ventilasjon	C		15	2x2,5	30mA	
12	Bad og stue + sov 3	C		15	2x2,5	30mA	
13	Stekovn	C		15	2x2,5	30mA	
14	Bryter utelys	C		15	2x2,5	30mA	
15	Astrour utelys						
16							
17							
18							
19							
20							
21							
22							
23							
24							
25							
26							
27							
28							
29							
30							
31							

Kursoversikt plassert i skap

Oppsummering av elektrisk

Kontroll av det elektriske anlegget ble gjennomført i forbindelse med ferdigattest av boligen.

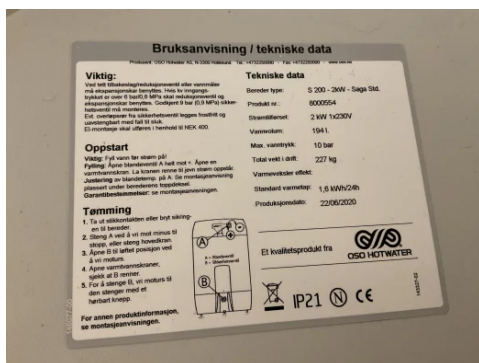
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig 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 generelt liten brukslitasje, ingen observerte løse ledninger og skader. Det foreligger ingen opplysninger og ettersyn av anlegget fra E-verket. Funksjon og tilstand må vurderes av registrert installatør.

5.10 Varmtvannsbereder



Bereder plassert i rom med sluk



Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2000

Størrelse

194

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 påvist fra 2020 med fast tilkobling, plassert i rom med sluk.

Ingen påviste feil eller mangler.

I følge Byggforsk byggedetaljblad ligger generell levetid på varmtvannsbereder på 20 år.

5.11 Ventilasjon



Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

Ventilasjonsanlegg fra opprinnelig byggeår av model Systemair Save VTR 250/B R som er plassert inne på teknisk rom/vaskerom.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Eier opplyser om jevnlig utskifting av luftfilter med intervaller på 12 måneder.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. 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. Ingen påviste feil eller mangler som tilsier mangelfull ventilasjon, ventilasjon vurderes som tilfredsstillende.

5.12 Våtrom: Bad



Baderom med fliser ved gulv og vegger

Overflate

Beskrivelse av overflate

Gulv og vegger med fliser.

Himling med malte plater.

Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

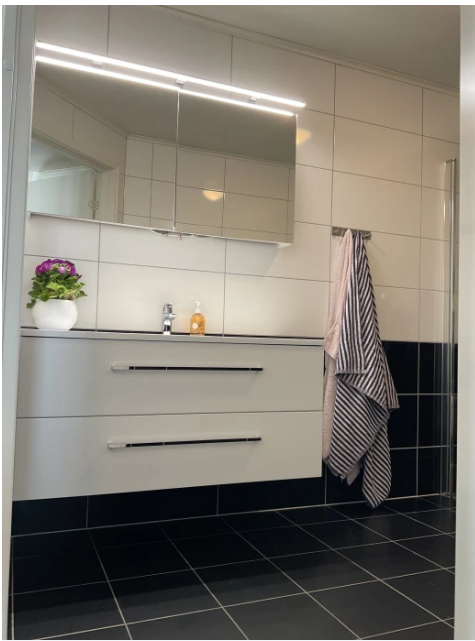
Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Servant i innredning

Oppsummering av overflater

TG-0

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Målt høyde på 25 mm, evt lekkasjevann er ivaretatt. Overflater med generelt liten slitasjegrad. Etablerte overflater fremstår med normal håndverksmessig utførelse. Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. I følge Byggforsk byggdetaljblad kan man på slukoverflater ikke forvente lengre levetid enn ca 20 år. For å øke levetiden anbefales det på slukoverflater å installere dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

PVC sluk med stakemuligheter.

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

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

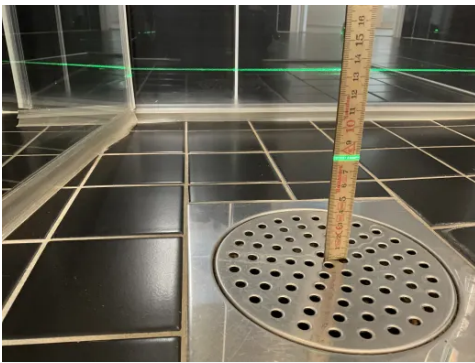
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-0

Slukmansjett synlig ført under klemring.
Ingen påviste feil ved membran, tettesjikt og sluk.



Tilfredsstillende fallforhold til sluk

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Installasjoner med servant i innredning, veggmontert WC og dusjhjørne med glassvegger

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-0

Installasjoner med generelt liten bruksslitasje.
Ingen påviste feil eller mangler ved sanitærutstyret.



Slukmansjett synlig ført under klemring

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk tilknyttet balansert ventilasjonssystem, tilluft via spalte under dørblad.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja



Fuktmåling ved hulltaking uten unormale verdier

Oppsummering av ventilasjon

TG-0

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

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

Dokumentasjon foreligger ved salg.

5.13 Innvendige overflater



Beskrivelse

Gulv med parkett, fliser og belegg.
Vegger og himling med malte plater.

Oppsummering

TG-1

Innvendige overflater med generell liten bruksslitasje.
Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning.

5.14 Teknisk rom/vaskerom

Beskrivelse

Vaskerom/teknisk rom med adkomst fra gang.
Gulv med fliser, vegger med sokkelflis og malte plater.
Installasjoner med vegghegt utslagsvask i metall og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon via himlingsventil tilknyttet balansert ventilasjonssystem. Tilluft via spalte under dørbled.
Oppvarming med elektrisk gulvvarme.
Gulv med sluk.

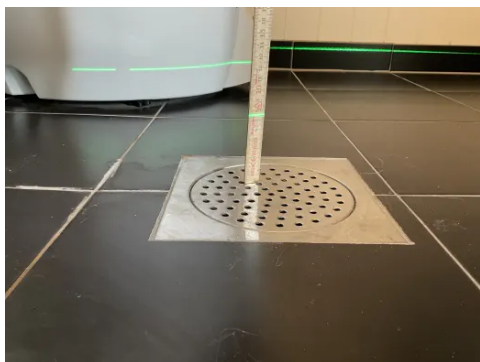
Oppsummering

TG-1

Etablerte overflater med normal håndverksmessig utførelse.
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Målt høyde på 22 mm topp slukrist og topp gulvflis ved dør samt fuktsikring ved terskel på 10 mm. Total høyde på 32 mm, vannsikkerheten er ivaretatt ved evt lekkasjevann. Ingen påviste fuktrelaterte skader ved tilstøtende konstruksjoner som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Overflater og installasjoner med liten bruksslitasje.



Oversiktsbilde



Målt fallforhold på 22 mm



Slukmannsjett synlig ført under klemring

5.15 Garasje



Biloppstillingsplass for 1-bil i felles garasjeanlegg

Beskrivelse

Biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.
Gulv med støpt såle på mark, oppført ringmur med Leca under yttervegger.
Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledningsbord.
Saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein, renner og nedløp i metall.
Leddport i metall tilknyttet automatikk.
Innlagt strøm lampepunkt og stikkontakt med 2-uttak.
Målt gulvareal på 18 m².

Påløpende utbedringskostnader og vedlikehold er sameiets ansvarsområde.
Forøvrig ingen vurderinger.

5.16 Privat sportsbod i fellesanlegg



1-privat bod i felles bodanlegg

Beskrivelse

Privat bod i felles bodanlegg med utvendig adkomst.
Gulv med støpt såle på mark, oppført Leca-ringmur under yttervegger.
Yttervegger i bindingsverk med utvendig liggende kledningsbord.
Laminert boddør i malt utførelse. Hylleinnredninger i treverk.
Sperretak tekket med betongtakstein. Renne/nedløp i metall.
Innlagt strøm med lampepunkt og stikkontakt med 2-uttak.
Målt gulvareal 4,3 m².
Forøvrig ingen vurderinger.

Påløpende utbedringskostnader og vedlikehold er sameiets ansvarsområde.
Forøvrig ingen vurderinger.

5.17 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral