

Egenerklæring

Tusenfrydvegen 17, 2409 ELVERUM

20 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Tusenfrydvegen 17

Postadresse

Tusenfrydvegen 17

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?

1987

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.

Bodd i boligen siden 1987

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 89072912

Informasjon om selger

Selger

Brænd, Vigdis Marie

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

1997

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bad 1.etg ble renoveret samt at det ble etablert bad i kjeller.

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2014

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Nytt toalett i 1.etg i 2014. Nytt toalett i kjeller i 2017.

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Garasje: Fuktmerke/rust på skruer på delevveg i garasje (gips). Kommer mest sannsynlig fra snøsmelting bil.

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

2015

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



Faglært Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Nytt yttertak.

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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Saltutslag i innerste kjellerrom, vært der siden vi tok over boligen 1987.

Observert noen få fuktflekker i innerste bodrom som er innredet, satt inn inspeksjonsluke for at man skal kunne følge med.

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**

2016

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

El-tilkobling varmeanlegg.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Moelven/Bravida

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**



Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2018

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Rehab el-anlegg i gang 1.etg.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bravida

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2010

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Skiftet sikringsskap og forsterket inntak.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

El-montasje Elverum

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Ble satt inn vannmåler (Elverum kommune), ekspansjonstank og reduksjonsventil.



13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lie rør og graveservice

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2016

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Det ble gjort om fra oljefyranlegg til bergvarme anlegg med Nibe sentral.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bademiljø/Amundrud vvs

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2018

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Koblet til gulvvarme (vannrør) gang 1.etg.

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bademiljø/Amundrud vvs

16.2.6 **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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Noe knirk/bevegelse i gulv i gang ved klesskap i 1.etg.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Satt inn ovn, var ikke ovn i boligen da vi tok over i 1987. Ovn som står i huset i dag ble satt inn i 2012, melding av ildsted datert 26.01.2012.

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

24.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2 Årstall

1999

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

24.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Satt inn 1 større vindu og gravd ut lyskasse utenfor kjellerstue for å bruke som oppholdsrom /soverom.



24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

24.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.2.2 **Årstall**

2007

24.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Innredet til treningsrom/bod.

24.2.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

24.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.3.2 **Årstall**

2016

24.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Innredet til hobbyrom.

24.3.8 **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 88517574

Egenerklærings skjema

Name

Vigdis Marie Brænd

Date

2026-05-20

Identification



Vigdis Marie Brænd



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Vigdis Marie Brænd

20/05-2026
12:19:15

BankID OIDC
High



Adresse

Tusenfrydvegen 17, 2409 ELVERUM

Dato for energimerking
20.05.2026

Merkenummer
Energiattest-2026-298396

Bygningskategori
Småhus

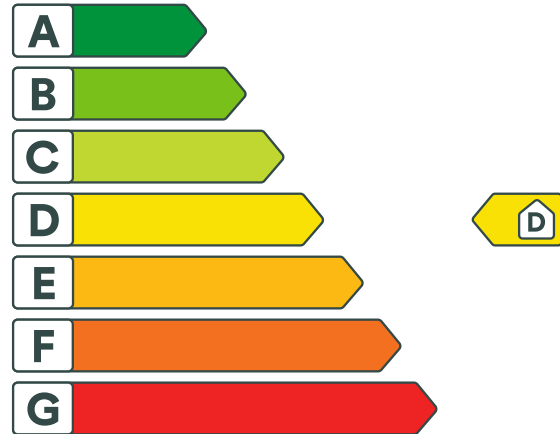
Bygningsnummer
153942552

Gårdsnummer
25

Bruksnummer
312

Seksjonsnummer
—

Bruksenhetsnummer
H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår
1976

Bygningstype
Enebolig

Bruksareal
243,0 m²

Oppvarmet bruksareal
243,0 m²

Oppvarmet etasje
2

Bygningsmateriale
Tre

Oppvarming
Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon
Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
189,70 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
239,49 kWh/m²

Totalt levert pr. år
62 685 kWh



Tusenfrydvegen 17, 2409 ELVERUM



Detaljer

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



Tusenfrydvegen 17, 2409 ELVERUM



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Brukertilta

Tiltak 7: 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 8: 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 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. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 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 16: 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Montering av peisinnsett i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsett og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsett med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

- | | |
|---|-------------|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | kr 7 150,- |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | kr 8 950,- |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | kr 13 650,- |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | kr 13 650,- |

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Tusenfrydvegen 17

Nabolaget Strandmoen/Søbakken nord - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Blåklokkevegen Linje B61, 803, 813	4 min	0.4 km
Elverum stasjon Linje R60	7 min	3.8 km
Oslo Gardermoen	1 t 12 min	

Skoler

Søbakken skole (1-7 kl.) 275 elever, 18 klasser	12 min	1.1 km
Elverum ungdomsskole (8-10 kl.) 774 elever, 66 klasser	4 min	2.2 km
Elverum videregående skole 800 elever	7 min	3.6 km
Terningen Arena	9 min	

Ladepunkt for el-bil

Strandmoen Borettslag AL	9 min
--------------------------	-------



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

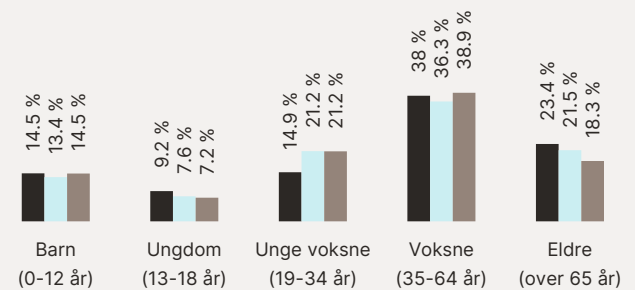


Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100



Naboskapet
Høflige 64/100

Aldersfordeling



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



Barnehager


Søbakken barnehage (0-5 år) 37 barn	9 min	0.8 km
Stavåsbakken barnehage (0-5 år) 65 barn	11 min	1 km
Elverum kommune Ydalir barnehage (... 119 barn	6 min	2.8 km


Dagligvare


Spar Søbakken	5 min	
Rema 1000 Søbakken Post i butikk, PostNord	20 min	1.8 km

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

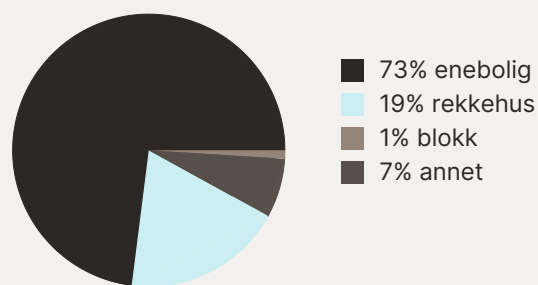
 Støynivået
Lite støynivå 91/100

 Trafikk
Lite trafikk 80/100





Sport

-  Bjørnebæravn. ball-løkke 10 min 
Ballspill 0.8 km
-  Moltevegen ball-løkke 12 min 
Ballspill 0.9 km
-  Paulsbyen Gym 4 min 
-  Sprek365 Elverum 5 min 

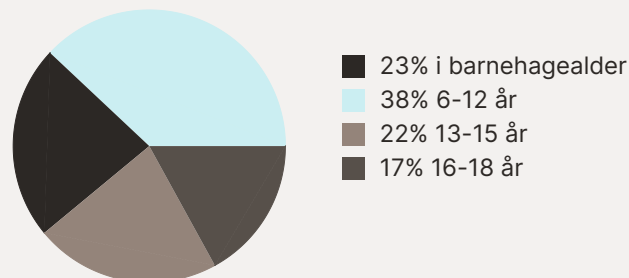
Boligmasse



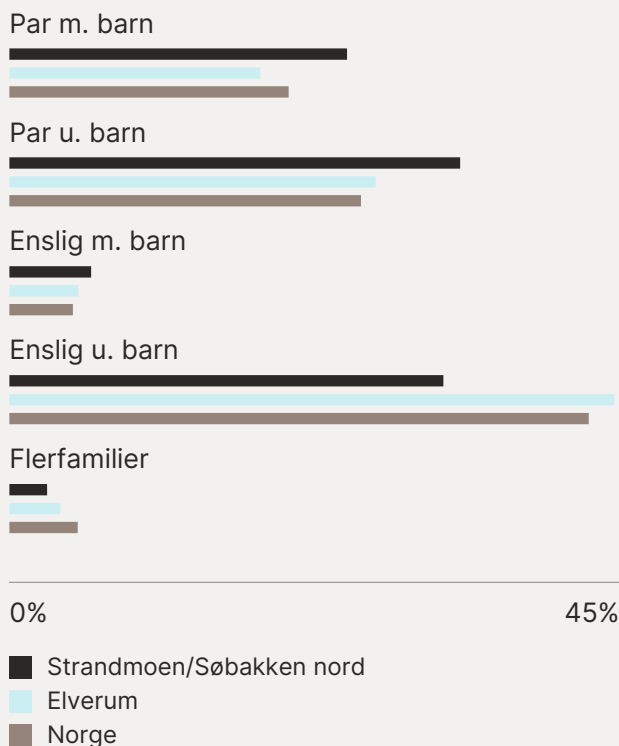
Varer/Tjenester

-  AMFI Elverum 4 min 
-  Apotek 1 Ydalir Elverum 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

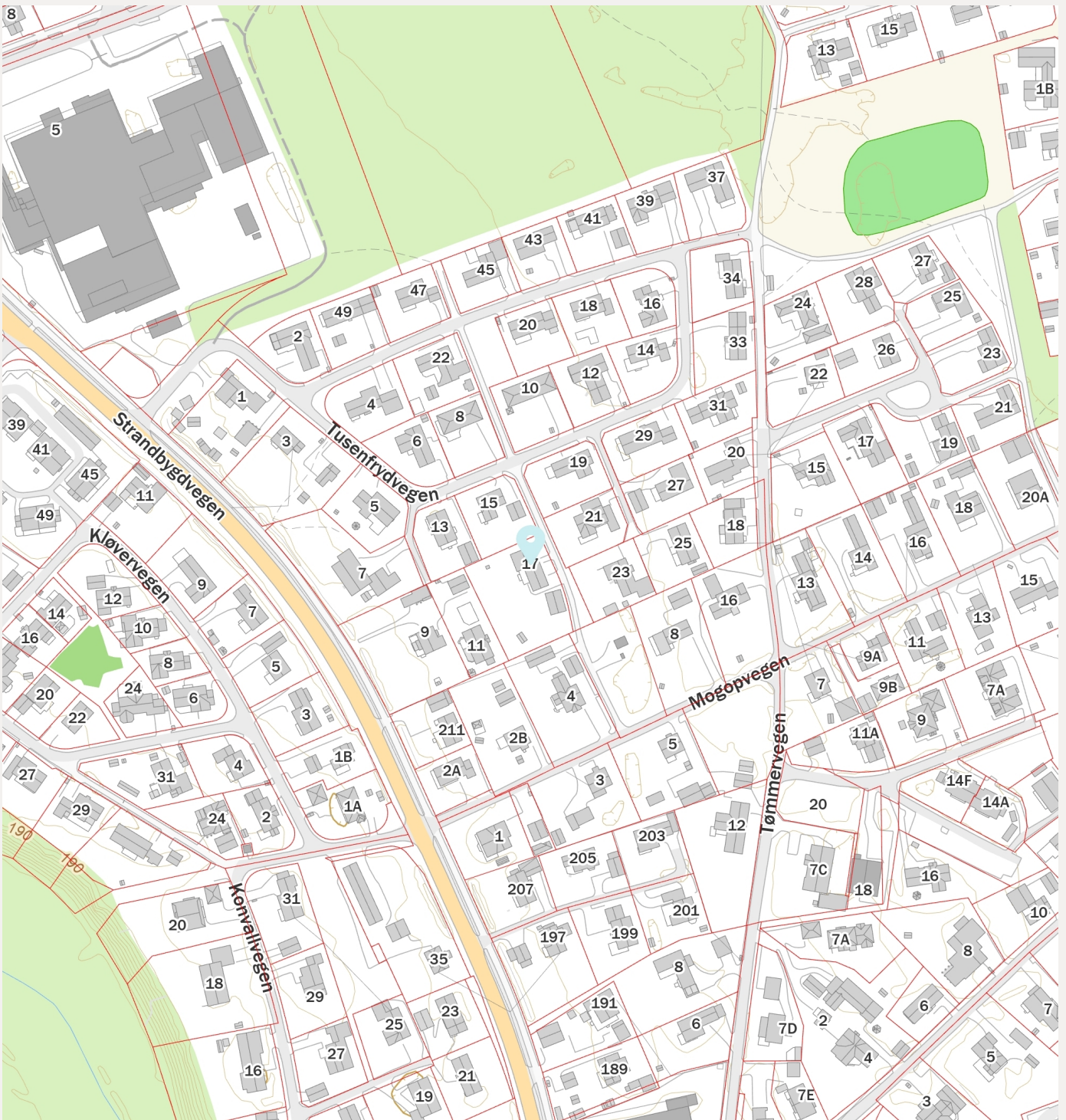
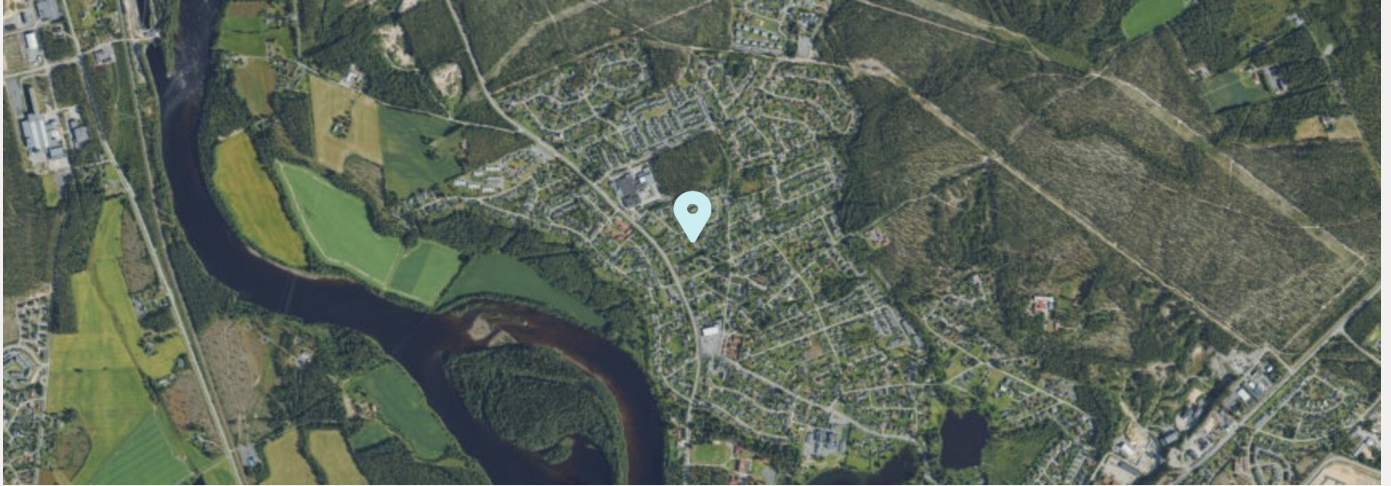


Familiesammensetning



Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiegdom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og træer som er plantet på tomten, eller fastmonterede kasser og lignende er en del af eiendommen og medfølger i handelen.

Tusenfrydvegen 17 2409 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1976
Enebolig BRA:	235 m ²
Enebolig BRA-i:	231 m ²
Sum alle bygg BRA:	291 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	231 m ²
Rapportdato:	2.6.2026 (Gyldig til 2.6.2027)



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

9

TG-2

21

TG-3

0

TG-IU

2

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/43491>

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.
Rom under terreng	Tilstandsgrad grunnet konstruksjonsvalg.
Vinduer og dører: Kjellervinduer og enkelte vinduer med isolerglass	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Yttervegger	Tilstand grunnet elde.
Skorstein over tak	Tilstand grunnet elde.
Takkonstruksjon og loft	Tilstand grunnet elde.
Etasjeskille og gulv på grunn	Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Kjøkken - Overflater og innredning	Tilstand grunnet elde
Kjøkken - Avtrekk	Tilstand grunnet elde og usikkerheten med restlevetid.
Avløpsrør	Tilstand grunnet elde.
Vannledninger	Tilstand grunnet elde.
Varmesentral: Luft/luft varmepumpe	Tilstandsgrad grunnet elde og usikkerhet vedrørende restlevetid.
Våtrom: Bad 1.etasje - Overflater	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Våtrom: Bad 1.etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstand grunnet elde.
Våtrom: Bad 1.etasje - Sanitærutstyr	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Våtrom: Bad kjeller - Overflater	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.
Våtrom: Bad kjeller - Sanitærutstyr	Tilstand grunnet elde.
Innvendige overflater	Tilstand grunnet elde.
Vaskerom	Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad kjeller - Membran, tettesjikt og sluk	Tilstandsgrad TGIU er gitt på grunn av manglende sikt/adkomst til sluk.
Våtrom: Bad kjeller - Fukt	TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer)

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Bygningstegninger datert 19.07.1974 er fremlagt og foreligger ved salg. Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning og ombygging av kjellerarealer. Det må foretas ytterligere undersøkelser med bygningsmyndighet i Elverum kommune for mulighet til bruksendringer og omdisponering av kjellerarealer. Krav med rømning direkte ut på terreng fra et hvert plan hvor planet inneholder oppholdsrom. Etablerte godkjente rømningsveier må være utført i henhold til godkjente byggetegninger. Ved etablering av oppholdsrom ved plan hvor det tidligere ikke har vært oppholdsrom kreves søknad om bruksendring hvor kriterium om rømningsvei vil være påkrevet. Kjelleren er beskrevet med diverse boder.

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

Innvendig trapp mangler håndløpere. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløpere reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse. Utbedringer må påregnes

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

Rekkverk på terrasse og utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstillende ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade. Målt høyde på 78 cm. Heving av rekkverk og rekkverk ved trapp må ettermonteres for å lukke avviket.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.5.2026

Rapportdato
2.6.2026

Hjemmelshavere

Navn: Vigdis Marie Brænd

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Elektronisk egenerklæring signert og datert 20.05.2026 er fremlagt og gjennomgått, evt avvik og opplysninger er beskrevet i rapporten. Vedlegg med tilsammen 10 sider.

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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

Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

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

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

Kommuneplaner og reguleringsplaner som omhandler boligen:

-Kommunedelplan for Elverum byområde med planid 2018006 fra 28.08.2019.

-Eldre reguleringsplan for Strandmoen 1 med planid 47 fra 08.04.1974.

-Planer under arbeid: Kommuneplanens arealdel 2023 - 2035 for mer informasjon ta kontakt med arealplan. For ytterligere informasjon kan dette rettes til Elverum kommune.

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: Tusenfrydvegen 17, 2409 Elverum

Kommunenr: 3420

Gårdsnr: 25

Bruksnr: 312

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1976

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

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

Beskrivelse:

Enebolig med kjeller og 1.etasje, bygningsmasse med blandet alder.

Grunnmurer i Leca, synlige utvendige overflater med mall pussbehandling. Yttervegger oppført i bindingsverk hovedsaklig med utvendig stående kledning, liggende kledningsbord i gavlene. Utvendige overflatebehandlinger fra 2023, fasader med preg av vedlikehold. Etasjeskille med trebjelkelag. Bolig med saltakkonstruksjon med kaldtloftløsning, adkomst til kaldtloft via himlingsluke i gang/entre. Takteking med metallplater, teking fra 2015. Dører og vinduer med blandet alder, vinduer og dører er skiftet igjennom årenes gang ved behov. Boligens primære oppvarming med strøm- og vedfyring. Luft/væske varmepumpe type Nibe, varmepumpe plassert i kjellerbod. Vannbåren varmfordeling med radiatorer samt vannborn gulvvarme i gang/entre 1.etasje og badetrom kjeller. Montert luft/luft varmepumpe stue 1.etasje. Ventilasjon med mekaniske avtrekk på kjøkken og badetrom, øvrig ventilasjon med naturlig avtrekk via klaffventiler og luftespalter i øvre del av vinduskarm. EI-installasjoner og vannførende installasjoner med blandet alder. Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning. Kjeller innredet med organiske byggematerialer, utførelsen vurderes på generelt grunnlag som risikokonstruksjoner forbundet med rom under terreng. Denne kjelleren fremsto ved befaringen med liten fuktbelastning konstruksjon og alder tatt i betraktning, ingen tegn til sviktende drenering. Bygge meldte bygningstegninger datert 19.07.1974 er fremlagt. Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning og ombygging/innredet kjeller. Det må foretas ytterligere undersøkelser med bygningsmyndighet i Elverum kommune for mulighet til bruksendringer og omdisponering av kjellerarealer. Krav med rømning direkte ut på terreng fra et hvert plan hvor planet inneholder oppholdsrom. Etablerte godkjente rømningsveier må være utført i henhold til godkjente byggetegninger. Ved etablering av oppholdsrom ved plan hvor det tidligere ikke har vært oppholdsrom kreves søknad om bruksendring hvor kriterium om rømningsvei vil være påkrevet. Bolig med preg av jevnlig vedlikehold, ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning. For øvrige kommentarer og tilstandsgrader vises til rapporten.

Tomt:

Eiendommens areal med 1988 m² er hentet fra www.eiendomsverdi.no.

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

Områdebeskrivelse:

Enebolig med beliggenhet på i etablert boligområde på Søbakken i Elverum kommune, eiendommen ligger Ca 3 km nord fra Elverum sentrum med de fleste fasiliteter og servicetilbud. Kort avstand til dagligvare, skole og barnehage. Område med normale solforhold. Nærliggende skogområde Stavåsen med flotte rekreasjonsmuligheter under alle årstid og kan by på med oppkjørte skiløyper på vinterstid og ellers i året har du stier, grusveier og skogsbilveger du kan benytte til fots eller på sykkel. Boligen ligger ca 500 meter fra til Glomma med fine bade og fiskemuligheter.

Parkering:

Biloppstillingsplass for 2-bil i frittstående garasje samt biloppstillingsplass for 1-bil ved inntilbygget carport.

Gårdsplass og innkjøring med biloppstillingsplasser for flere kjøretøy.

Vei, Vann og avløp:

Adkomst via asfaltert kommunalt veinett, gruset innkjøring og gårdsplass.

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann og avløpssystem via private stikk- og bunnledninger. .

Oppvarming:

Boligens primære oppvarming med strøm- og vedfyring.

Luft/væske varmepumpe type Nibe, varmepumpe plassert i kjellerbod. Vannbåren varmfordeling med radiatorer samt vannborn gulvvarme i gang/entre 1.etasje.

Montert luft/luft varmepumpe med innerdel plassert i stue.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	235	231	4	0	33
Garasje	56	0	56	0	0
Totalt m²	291	231	60	0	33

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	110	110 Romfordeling: Diverse boder	0	0	0
1. etasje	125	121 Romfordeling: Stue, spisestue, kjøkken, bad, vaskerom, 3-soverom, gang og entre	4 Romfordeling: Bod med utvendig adkomst	0	33
Totalt m²	235	231	4	0	33

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	56	0	56 Romfordeling: Garasje	0	0
Totalt m²	56	0	56	0	0

Kommentar til arealberegning

Bolig med fullt bruksareal i kjeller og 1.etasje, kjeller med innvendig adkomst. Målte himlingshøyder kjeller mellom 2,22-2,24 meter.

Brukstillatelse for boligen i forhold til dagens arealbruk fremgår ikke av tegninger eller fremlagt dokumentasjon. Kjeller er beskrevet som diverse boder. Ved etablering av oppholdsrom ved plan hvor det tidligere ikke har vært oppholdsrom kreves søknad om bruksendring hvor kriterium om rømningsvei vil være påkrevet. (Se beskrivelse under lovlighet). Det totale bruksarealet er alltid større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger. Terrasser er medregnet i arealoversikten for NS 3940 i areal beskrivelsen. Frittstående garasje er medregnet som sekundære bruksarealer i arealoversikten.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Ingen synlige utvendige fuktsikringer

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Grunnmurer 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? Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Nei

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Ingen tegn til innsig av fritt vann på befaringstidspunktet. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det ble ikke registrert feil eller mangler som tilsier sviktende drenering på befaringstidspunktet. I følge Byggforsk byggdetaljblad er intervaller for utskifting av drenering fra 20 til 60 år. Tilstandsgrad satt ut i fra elde og usikkerheten vedrørende restlevetid. Se forøvrig nedenfor ved rom under terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller bør holdes under observasjon, ny drenering er påregnelig grunnet elde.

6.2 Grunnmur og fundament



Påvist enkelte riss og lokal slitasje

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Boligen fundamentert med støpte såler til fast byggegrunn.

Type byggegrunn Byggegrunn av løsmasse

Byggegrunnen fremstår med stedbundne jordmasser med høy sand og siltsortering.

Type grunnmur i kjeller Lettklinker (lecastein eller lign)

Grunnmurer oppført i Leca. Synlige utvendige overflater med malt pussbehandling.

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Flere av grunnmur med innvendig påforet og ikke kontrollert for sprekker eller skader. Utvendige grunnmurer med enkelte riss, forholdet vurderes og være i ytre pussbehandling og uten byggtknisk forringelse. Ingen observerte skader som kan settes i sammenheng med mangelfull fundamentering. Ingen indikasjoner av setninger eller jordtrykks-/teleproblematikk. Tilstand grunnet elde.

6.3 Rom under terreng



Kjeller med innvendige påforinger



Fuktsøk med hulltaking, ingen unormale verdier

Type rom under terreng Delvis innredet

Kjeller med innvendig adkomst. Kjeller har risikokonstruksjoner ved at flere vegger er utforet og er utført med diffusjonsbegrensende overflater.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår? Ja

Rekvirent opplyser i egenerklæringen at deler av kjellerarealer ble innredet i 2007 og 2016 på egeninnsats. Dokumentasjon på utførelsen foreligger ikke. (Se under lovlighet)

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert? Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Kjeller har risikokonstruksjoner ved at vegger er utforet og er dels utført med diffusjons svake overflater. Omanget er avhengig av utførelse og fukttilgang, konsekvens kan bli råte- og muggskader i organiske materialer. Det registreres salt/kalkutsalg i kjellerbod mot sydøst som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Årsaken settes i sammenheng med fuktproblematikk ved rom under terreng, ingen tegn til restfukt på befaringsdagen. Denne kjelleren fremsto ved befaringen med generelt liten fuktbelastning, ingen tegn til sviktende drenering. Det ble foretatt hulltaking i nedre del mot nordøst med påforede konstruksjoner som er etablert under terreng. Målingen viser et akseptabelt fuktinnhold uten risiko for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader, målt fuktoter på 9,8%. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført. (se bilde i rapport). Kjeller vurderes som risikokonstruksjoner forbundet med rom under terreng. Kjeller bør holdes under observasjon. Tilstandsgrad grunnet konstruksjonsvalg.



Fuktsøk innredning i kjeller, ingen unormale verdier

6.4 Balkong, terrasse, platting



Terrasse mot syd



Ligger på terreng og utsatt for fuktopptrekk

Type	Terrasse
Terrasse mot syd med adkomst fra stue, soverom og terreng fundamentert på støpte betongpilarer. Gulv med beiset impregnerte terrassebord. Malt rekkverk med håndløper. Målt gulvareal på 33 m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
-Påført jevnlig overflatebehandlinger ved rekkverk, opplyst sist utført i 2023.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Utbedringer anbefales hvor trappevanger ligger nært/på terreng og utsatt for fuktskader, anbefalt min 15 cm til terreng. Overflater med preg av jevnlig vedlikehold, synlige overflater med liten bruksslitasje. Ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning.	

6.5 Vinduer og dører



Terrassedør påvist fra 2010



Nedre vannbrett med metallbeslag



Ytterdør fra 2018

Beskrivelse

Vinduer 1.etasje med isolerglass, nedre med vannbrett med metallbeslag.
Laminert ytterdør med mekanisk åpne- og låsemekanisme.
Terrassedører med isolerglass.
Innendører med formpresset dører.
Installasjoner med blandet alder.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer og dører med blandet alder, vinduer påvist fra 2003, 2012 og 1-vindu fra 2018.
Ytterdør skiftet i 2018.
Terrassdører påvist fra 2010 og 2012.
Installasjoner er skiftet etter behov gjennom årene.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Materialet i vinduenes tettelister eldes, og blir sprøtt over tid, slik at tettefunksjonen reduseres. Tettelister bør kontrolleres og etter hvert byttes ut. Ingen påviste glasskader eller punkterte glass på befaringdagen. Dørvidere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt. Installasjoner med normale åpne- og lukkemekanismer. I følge Byggforsk byggetaljblad er middels levetid for dører og vinduer normalt ca 40 år. Installasjoner som helhet med liten bruksslitasje alder tatt i betraktning, ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning.

6.6 Vinduer og dører: Kjellervinduer og enkelte vinduer med isolerglass



Kjellervinduer fra opprinnelig byggeåe



Malte sponspeildører kjeller

Beskrivelse

Kjellervinduer med koblet glass fra opprinnelig byggeår montert i murte smyg. Vinduer 1.etasje med isolerglass påvist fra 1992. Kjellerdører med malte sponspeils dører og finerte dørblad.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer med isolerglass påvist fra 1992

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, 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

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Materialet i vinduenes tettelister eldes, og blir sprøtt over tid, slik at tettefunksjonen reduseres. Tettelister bør kontrolleres og etter hvert byttes ut. Kjellervinduer fra opprinnelig byggeår, enkelte vinduer 1.etasje påvist fra 1992. Utvendig ramtre med noe malingavflassing og lokal slitasje. Med tanke på oppnådd alder på vinduer så er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Dørvidere med noe slark, påvist omfang vurderes som normalt. Enkelte installasjoner med justeringsbehov. I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for dører og vinduer normalt ca 40 år. Normal garantitid for isolerglass mot punktering er 5-10 år. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.7 Yttervegger



Fasader med preg av vedlikehold

Type fasade

Liggende kledning, Stående kledning

Yttervegger i bindingsverk hovedsakelig med utvendig stående kledningsbord, liggende kledningsbord i gavlene. Utvendige fasader fremstår uten etablert lufting.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Påført jevnlig utvendige overflatebehandlinger, sist utført i 2023.
-Liggende kledningsbord i gavlene opplyst skiftet i 2015.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

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

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

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

6.8 Renner og nedløp



Type

Metall

Renner og nedløp av metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Renner og nedløp ble skiftet i forbindelse med ny tekking i 2015.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

Renner med normale fallforhold.
Ingen påviste feil eller magler ved renner og nedløp.
I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for renner og nedløp ca 30 år.

Renner og nedløp fra 2015

6.9 Skorstein over tak



Inspisert fra

På tak

Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen ?

Nei

Er beslag rundt skorsteinen skadet, utett eller dårlig montert?

Nei

Er skorsteinen ustabil eller mangelfullt forankret?

Nei

Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke forskriftsmessig?

Nei

Innvendig to-løps elementpipe, skorstein fra byggeåret.
 Helbeslått pipe over tak, pipeløp uten regnskjerm.
 Montert nytt pipebeslag i 2015 i forbindelse med ny tekking.
 Sotluke med adkomst via kjellerbod

Funksjon og tilstand av pipe må vurderes av fagperson.
 Tilstand grunnet elde.

6.10 Takkonstruksjon og loft



Takkonstruksjon utført med pre-fabrikerte sperrer



Himlingsluke noe utett

Type takkonstruksjon	Saltak
Bolig med saltakkonstruksjon. Takkonstruksjon utført med pre-fabrikerte sperrer, undertak med trebord. Bærende konstruksjoner og undertak fra opprinnelig byggeår.	
Type loft	Kaldtloft
Utvendig inspeksjon	På tak
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Adkomst til kaldtloftet via himlingsluke i gang, luke med fastmontert stige. Lufting av loftet via spalter ved raft og ventiler i gavlene. Himling mot kaldtloftet isolert med mineralull, isolasjonsmatten med vindsperrepapp.	
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft

Takkonstruksjonen er vurdert oppe på tak, inne på kaldtloftet og fra innvendige himlingsoverflater.
 Himlingsluke fremstår noe utett, det anbefales å ettermontere ny himlingsluke for å begrense varmetap. Ingen tegn ved innvendige overflater etter tidligere fukt- og vannskader som kan settes i sammenheng med kondensproblematikk ved takkonstruksjonen. Tilstand grunnet elde.

6.11 Taktekking



Taktekkingen er besiktet oppe på tak



Noe påbegynt mosevekst

Type takkonstruksjon Saltak

Bolig med valmtakkonstruksjon.

Type tekking Metallplater

Saltakkonstruksjon tekket med metallplater.
Malte vindskier, isbord med metallbeslag.

Inspisert fra På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Tekkingen er skiftet i 2015, dokumentasjon med kvittering er fremvist og foreligger ved salg/eiendomsoverdragelse.

Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekingen? Ja

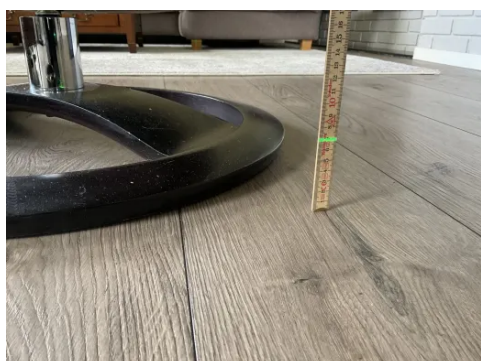
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Nei

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

Oppsummering av takteking TG-1

Kontrollen er utført oppe på taket.
Ingen tegn til lekkasjer eller skader ved tekkematerialet.
Det registreres slokalt noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.
I følge Byggforsk byggdetaljblad er middels levetid for tekking med metallplater ca 35 år.
Dokumentasjon med kvittering er fremlagt og foreligger ved salg.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Målt avvik på 14 mm i stue.

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 14 mm i stue innenfor en lengde på 2 meter. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger og påvist forhold vurderes som normalt alder og konstruksjon tatt i betraktning. Ingen påviste indikasjoner ved gulvoverflater som tilsier fuktskader. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.13 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



Ildsted med vedovn stue 1.etasje



Kort gnistsikring mot gulv foran vedovn



Ildsted med åpen peis i murt omramming

Type pipe

Element

Innvendig to-løps elementpipe, skorstein fra byggeåret.
Pipevanger og brannmurer i 1.etasje med murt steinforblending.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn, Åpen peis

Ildsted stue med vedovn montert på glassplate, toppmontert røykgassrør med feieluke
Ovnen som står i huset i dag ble satt inn i 2012, melding av ildsted datert 26.01.2012 er fremlagt. .

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-2

Noe kort brannbeskyttelse ved gulv foran ovnsdør, målt avstand 23 cm hvorav kravet er minimum (< 30 cm)

Funksjon og tilstand av piper og ildsteder må vurderes av fagmann.

Tilstand grunnet elde og påviste forhold.



Kjøkken fra 2007

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning opplyst fra 2007 med profilerte fronter og laminerte skrog, 2-overskap og 1-benkeskap med glassfronter.

Laminert benkeplate med nedsenket oppvaskkum i metall.

Veggoverflater over benker med fliser, overganger med mykflug.

Kjøkken med opplegg for oppvaskmaskin.

Integrerte hvitevarer med koketopp, stekeovn, øvrige hvitevarer montert i kjøkkennisjer.

Komfyrvakt og lekkasjevakt er ikke montert.

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



Enkelte overskap/benkeskap med glassfronter

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator over koketopp, avkast ført vover tak direkte til friluft.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Funksjonstestet ventilator, uten anmerkninger.

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

Tilstand grunnet elde og usikkerheten med restlevetid.



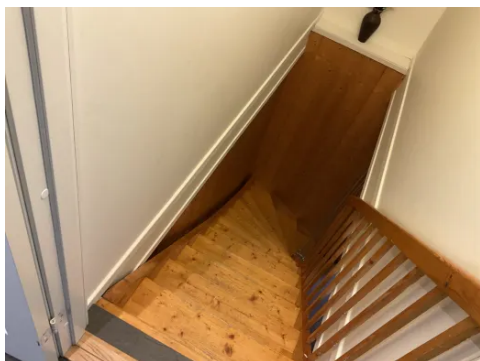
Mekanisk avtrekk over koketopp



Lave rekkverkshøyder ved terrasse



Tilfredsstillende feieradkomst



Manglende håndløper

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

Bygningstegninger datert 19.07.1974 er fremlagt og foreligger ved salg. Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning og ombygging av kjellerarealer. Det må foretas ytterligere undersøkelser med bygningsmyndighet i Elverum kommune for mulighet til bruksendringer og omdisponering av kjellerarealer. Krav med rømning direkte ut på terreng fra et hvert plan hvor planet inneholder oppholdsrom. Etablerte godkjente rømningsveier må være utført i henhold til godkjente byggetegninger. Ved etablering av oppholdsrom ved plan hvor det tidligere ikke har vært oppholdsrom kreves søknad om bruksendring hvor kriterium om rømningsvei vil være påkrevet. Kjelleren er beskrevet med diverse boder.

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 for bolig datert 24.08.1976 er fremlagt og foreligger ved salg.
-Ferdigattest i forbindelse med oppføring av garasje datert 30.05.2011 er fremlagt og foreligger ved salg.

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

Innvendig trapp mangler håndløpere. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstillende ikke anbefalt sikkerhetsnivå. Manglende håndløpere reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse. Utbedringer må påregnes

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

Rekkverk på terrasse og utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstillende ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade. Målt høyde på 78 cm. Heving av rekkverk og rekkverk ved trapp må ettermonteres for å lukke avviket.

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



Stakeluke på hovedavløpsstamme i kjeller

Type avløpsrør	Plast
Synlige innvendige avløpsrør utført med PVC-plast. Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløpssystem via private bunnledninger inn på kommunalt nett.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Opplyst at deler av innvendig avløpsrør er skiftet i forbindelse med renovering av badet og kjøkken i 1997 og 2007.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Stakemulighet ved avløpstamme i kjeller samt at staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Ingen tegn til eller opplysninger om tidligere frostproblematikk. Ingen opplysninger om problemer med avløpssystemet. Stikkledninger fra opprinnelig byggeår av ukjent type og tilstand, stikkledninger har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Innvendige avløpsrør med PVC plast av nyere dato. I følge Byggforsk byggedetaljblad ligger generell levetid på avløp på 50 år.

6.17 Vannledninger



Hovedstoppekrane med synlig merking

Type anlegg	Kobber
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger inn på kommunalt nett. Inntaksledning utført med PEL-plast, anlegg med vannmåler. Vannførende installasjoner med cu-rør. (Kobber) Hovedstoppekranen med adkomst i kjeller, kran med synlig merking.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
-Vannførende installasjoner oppgradert i forbindelse med nytt kjøkken og badet i 1997 og 2007. -Det ble montert vannmåler ved inntakskable i kjeller, ekspansjonstank og reduksjonsventil i 2025, dokumentasjon er fremlagt og foreligger ved salg.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekrane?	Nei



Påvist noe iring

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

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

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Stikkledninger har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer, utbedringer og påkostninger må påregnes grunnet elde. Ingen opplysninger om frostproblematikk eller øvrige feil og mangler ved vannførende installasjoner. I følge Byggforsk byggedetaljblad ligger generell levetid på kobbervannrør fra 25 til 50 år. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom og kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannførende installasjoner. Funksjon og tilstand må vurderes av fagperson.

6.18 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 jordkabel.

3-fase 230V anlegg med 40A hovedsikringer, inntak med overspenningsvern. Kurser med jordfeilautomater, digital AMS måler og kursoversikt montert i skap. El-anlegg og installasjoner med blandet alder.

Væske/vann varmpumpe med hovedsikring på 63A

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?

Ja

-Oppgradert el-førende installasjoner tilknyttet varmeanlegg med væske/vann anlegg i 2016, dokumentasjon er fremvist og foreligger ved salg.

-Rehabilert det elektriske anlegget i 1.etasje i 2018, dokumentasjon er fremvist og foreligger ved salg.

-Skiftet sikringskap og forsterket inntak i 2010, dokumentasjon er fremvist og foreligger ved salg.

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 sikringskap ikke er tette?

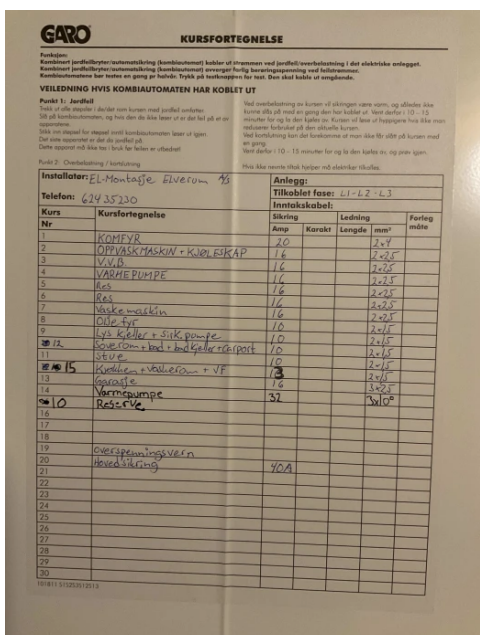
Nei

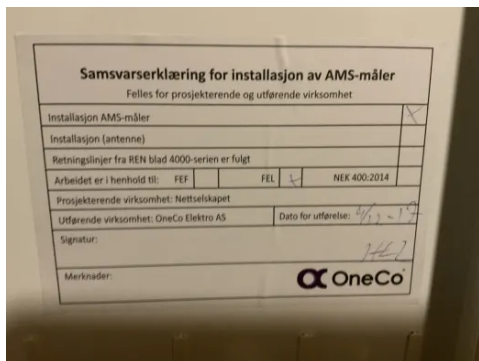
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

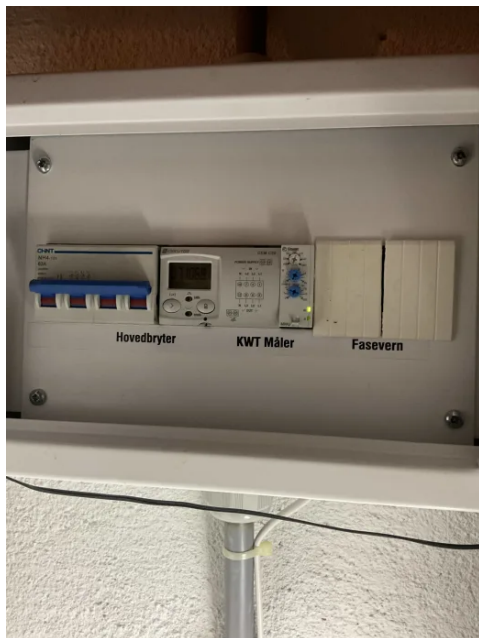




Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. 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 eller synlige skader. Samsvarserklæring må fremlegges for anlegg og installasjoner fra 1999 eller nyere. Funksjon og tilstand må vurderes av registrert installatør.



Væske/vann varmpumpe med hovedsikring på 63A

6.19 Vannbåren varme



Type anlegg Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme

Sentralvarmeanlegg med vannbåren gulvvarme i gang/entre 1.etasje samt 10-radiatorovner fordelt ved begge plan hvorav 8 i 1.etasje. Sentralvarmeanlegg med væske/vann varmpumpe montert i 2016-Nibe bergvarmpumpe. Varmeanlegg og istallasjoner montert 1 2016 samt etablert med vannborn gulvvarme i gang/entre 1.etasje i 2018.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Gjennomført jevnlig service på anlegget, sist utført 07.03.2026.
Dokumentasjon er fremvist og foreligger ved salg/eiendomsoverdragelse.

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

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv? Nei

Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv? Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? Nei

Levetiden på vannbårene varmesystem varierer, generelt har rørsystem og radiator en forventet levetid på 30- 50 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. Funksjon og tilstand må vurderes av fagperson.

6.20 Varmesentral: Luft/luft varmepumpe



Luft/luft varmepumpe påvist fra 2008

Type anlegg

Varmepumpe

Luft/luft varmepumpe fra 2008.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service, sist service opplyst utført i ca 2021.

Totalvurdering av varmesentral

TG-2

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 fagperson.



Teknisk data

6.21 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Kjellerbod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2016

Størrelse

200

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Bereder tilkoblet væske/vann varmeanlegget

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Bereder fra 2016 tilknyttet varmeanlegget, plassert i rom med sluk.
Ingen påviste feil eller mangler.



Teknisk data

6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

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

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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



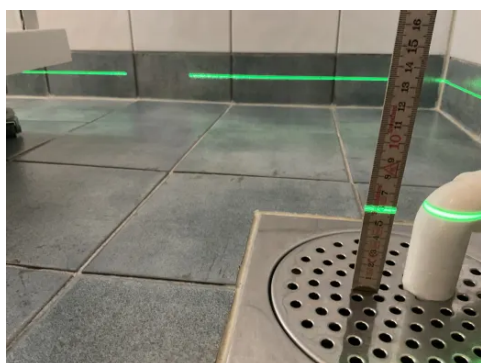
Bolig med naturlig ventilasjon



Luftespalter i øvre del av karm



Sevant i innredning



Gulv med mangelfullt fallforhold



PVC-sluk

Overflate

Beskrivelse av overflate

Gulv med fliser, vegger med fliser og behandlet panel.
Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Baderommet opplyst renoverert i 1997.

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

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

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulv med mangelfull fallforhold til sluk. Målt høyde ved dør og til topp slukrist 5 mm, i tillegg er det etablert fuktsikring ved terskel på 60 mm. Tilfredsstillende høyde topp slukrist og fuktsikring ved dørterskel. Evt lekkasjevann er med dette ivarettatt. Avløp fra dusjkabinett ført direkte til sluk. Ingen påviste tegn til fuktproblematikk ved tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.

Anbefalte tiltak overflater

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. Grunnet elde så er restlevetid på baderommet usikker i tiden som kommer.

Membran, tettesjikt og sluk

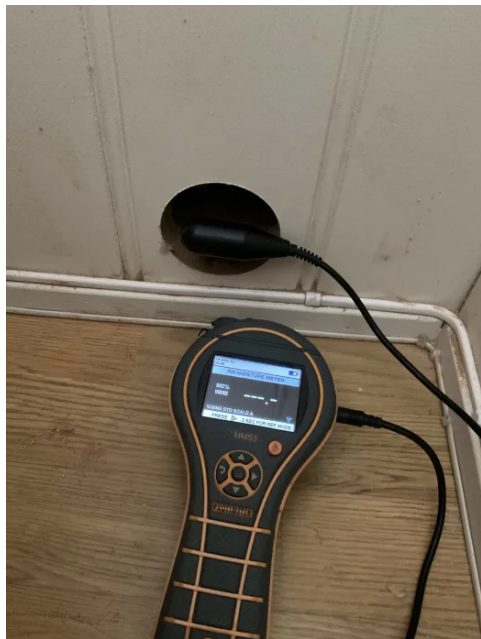
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

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



Fuktsøk med hulltaking, ingen unormale verdier



Servant med krakkeligsskader

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

Nei

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

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Slukmansjett delvis synlig ført under klemring.
Tettesjiktet på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Tilstandsgrad grunnet elde.

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 og dusjkabinett.
Gulvmontert WC opplyst fra 2014.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Servantskål med krakkeleringsskader, ingen tegn til lekkasje.
Påkostninger med montering av ny servant/innredning er påregnelig grunnet elde og påviste forhold.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

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

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Ingen fremlagt dokumentasjon vedrørende utført arbeid inne på baderom.

6.24 Våtrom: Bad kjeller



Overflate

Beskrivelse av overflate

Gulv med fliser, vegger med fliser og panel.
Oppvarming med vannbørn gulvvarme tilknyttet sentrlvarmeanlegget og panelovn montert på vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Baderommet opplyst renoverert i 1997.

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

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

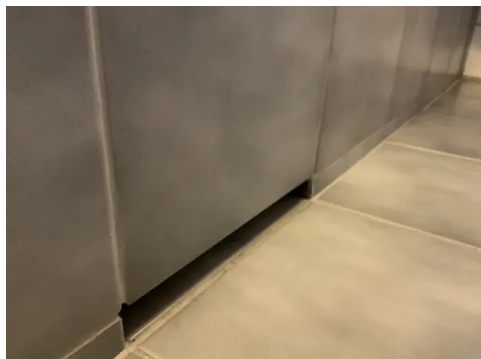
Gulv med mangelfull fallforhold til sluk. Synlig gulv med mangelfullt fallforhold. Målt høyde ved synlig gulv med 5 mm, i tillegg er det etablert fuktsikring ved terskel på 33 mm. Tilfredsstillende høyde på fuktsikring ved dørterskel. Evt lekkasjevann er med dette ivaretatt. Fallforhold er ikke kontrollert under badekar pga manglende adkomst for måling. Ingen påviste tegn til fuktproblematikk ved tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.



Baderom kjeller



Etablert fuktsikring ved dør



Sluk under badekar uten adkomst/sikt



Tilstøtende vegger i mur

Anbefalte tiltak overflater

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 renovring må det påse at baderommet blir etablert med riktig fall etter gjeldene forskriftskrav. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning på gulv og vegger i påvente av en renovring. (Se beskrivelse under lovlighet.)

Membran, tettesjikt og sluk

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

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

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-IU

Sluket er plassert under et innmurt badekar. På grunn av manglende tilgang til sluket, har det ikke vært mulig å vurdere tilstanden. Alder og oppbygning på våtrommet tilsier at det kan forekomme slitasje eller tette avløp over tid, selv om det ikke er observert tegn til lekkasje i tilgjengelige områder. Det anbefales å sikre tilgang til sluket for å avklare tilstanden og forebygge potensiell skade.

Tilstanden på sluk er derfor ukjent. Forøvrig ingen vurderinger.

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 på vegg og badekar.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Nei

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 spalte under dørblad.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-IU

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/siporex og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Ingen fremlagt dokumentasjon vedrørende utført arbeid inne på badrom.

6.25 Innvendige overflater



Beskrivelse

Gulv med beleg, parkett og laminat.
Vegger med panel/behandlet panel, malte plater og malt murverk.
Himling med laminerte plater, malte plater, panel/bebehandlet panel.

Oppsummering

TG-2

Overflater og innvendige overflatebehandlinger med blandet alder, enkelte gulv med noe knirk.
Overflater som helhet med liten bruksslitasje, ingen påviste feil eller mangler av vesentlig betydning.
Tilstand grunnet elde.

6.26 Vaskerom



Vaskerom med adkomst fra kjøkken

Beskrivelse

Vaskerom med adkomst fra kjøkken.
Gulv med beleg, vegger med panel.
Installasjoner med utslagsvask i metall og opplegg for vaskemaskin.
Ventilasjon med naturlig avtrekk ført via himlingsventil, tilluft via åpoen dør.

Oppsummering

TG-2

Vaskerom uten gulvsluk og lekkasjevakt er ikke montert, dette var ikke ett krav på oppføringspunktet men det legges til anbefaling å ettermontere for å ivareta evt lekkasjevann. Avløp er ført gjennom bjelkelaget uten etablert sluk, dette vurderes som risiko med tanke på lekkasjevann. Ved fremtidig renovering må det påse at vaskerommet blir etablert med gulvsluk og med riktig fallforhold etter gjeldene forskriftskrav. Vaskerommet er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstillt krav til våtrom, levetids betraktninger som våtrom kommer ikke til anvendelse. Tilstand grunnet elde og påviste forhold.



6.27 Frittstående grassje



Beskrivelse

Frittstående dobbelgarasje med bodareal, garasje med biloppstillingsplasser for 2-biler.
Gulv med støpt såle på mark, oppført Lecasokler under yttervegger.
Yttervegger i bindingsverk hovedsaklig med utvendig stående kledningsbord, liggende kledningsbord i gavlene. Utvendige overflatebehandlinger fra 2023. Saltak teknet med shingel, renner og nedløp i metall. Boddør i malt heltre. Innervegger og himling i garasje med åpent bindingsverk, vegger og himling i bod med gips. Alu-leddporter tilknyttet automatikk. Innlagt strøm. Målt gulvareal på 56 m².

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

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Kryp Kjeller
- Oljetank