# Egenerklæring

**Olufsborg 31 B, 2409 ELVERUM**

**07 Sep 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Olufsborg 31 B | Olufsborg 31 B | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

2014

**Har du selv bodd i boligen?**

☐ Ja ☒ Nei

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

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Protector Forsikring ASA-24

## Informasjon om selger

**Selger**

Prøven, Geir

**Selger**

Jacobsen, Nina Utvær

## 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**

2019

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Beholdt linelumsgul, la på baderomsplater, ny servant m/underskap + et høyskap og nytt dusjkabinett

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Dariuz Dukat

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**4** **I din leilighet, 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**

2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bytta bord på balkonggulv og rekkverk

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Dariuz Dukat

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**6** **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2021

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Etablerte varmepumpe

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Eltek

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

**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 30721270**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date | Name | Date |
| --- | --- | --- | --- |
| **Geir Prøven** | **2026-09-07** | **Nina Utvær Jacobsen** | **2026-09-30** |

Identification

Geir Prøven

Identification

Nina Utvær Jacobsen

Signicat

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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Semingslia 16, 2440 ENGERDAL** | |
| Dato for energimerking<br>**01.10.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-362125** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**300568418** |
| Gårdsnummer<br>**15** | Bruksnummer<br>**283** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Om energikarakteren

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

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**2003** | Bygningstype<br>**Firemannsbolig** |
| Bruksareal<br>**80,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**80,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe** | |
| Ventilasjon<br>**Mekanisk avtrekk** | |

## Grunnlag for energikarakteren

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

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**135,56** |

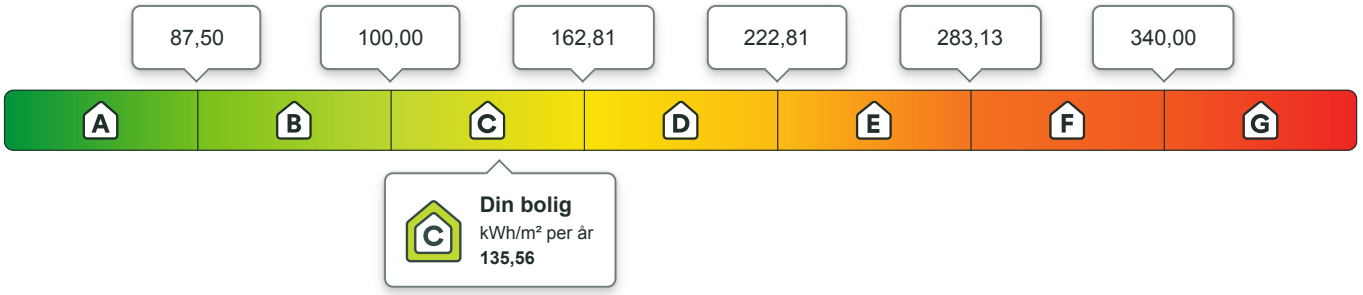
# Semingslia 16, 2440 ENGERDAL

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **13 926,41** | **174,08** |

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

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# Semingslia 16, 2440 ENGERDAL

## Detaljering

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

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |

# Semingslia 16, 2440 ENGERDAL

## Tiltak

### Tiltak på elektriske anlegg

#### Tiltak 1: 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 2: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

#### Tiltak 8: 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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

### Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

### Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Montering tetningslister

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen




**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, skade-insekter, mus og rotter

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

## Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

## Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

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

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

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

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

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

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

# Husordensregler for sameiet Olufsborg 31 og 33

1. **Formål og omfang**

   Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

   Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. **Aktiviteter og støynivå**

   Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23:00-06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

   Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, saging etc, varsles naboer og det tillates i tidsrommet:

   - På hverdager klokken 07:00- 20:00
   - Lørdager klokken 10:00- 18:00

3. **Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

   Beboerne skal sørge for:

   - Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligen
   - Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggdyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfisering.
   - At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
   - Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
   - Å begrense skaden, for eksempel ved å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

   Eieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. **Fellesarealer**

   Beboerene oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealer.

   Søppel sorteres i egnede, tildelte beholdere og avfall skal ikke settes utenfor beholderne.

   Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler plasseres i hovedsak utenfor egne innganger, evt under trappen etter avtale med beboerne i 1.etg.

   Veien fra parkeringen og til inngangspartiet må holdes ryddig for snø og eventuelt strøs om vinteren. Alle beboerne har ansvar for dette. Om sommeren skal gressplenen rundt hele huset og grøften utenfor gjerdet klippes på rullering av alle beboerne. Beboerne blir enige seg i mellom hvordan dette fordeles.

5. **Parkering**

   Det er fire biloppstillingsplasser tilhørende sameiet, i hovedsak en parkeringsplass pr. boenhet. Dersom noen av husstandende har flere biler må andelseierne seg i mellom bli enige om hvordan dette kan løses og hvor bilene kan parkere.

   Besøkende parkerer i grøften utenfor gjerdet.

6. **Dyrehold**

   Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning at det ikke er til ulempe eller sjenanse for andre beboere. Eieren av dyret skal sørge for at støy i form av utidig mjauing eller bjeffing ikke forekommer og fellesarealene skal holdes rene for avføring. Hunder skal alltid være i bånd under eiers kontroll.

   Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. **Brannvern**

   Alle boenhetene skal sørge for å ha tilgjengelig brannslukningsutstyr i form av pulverapparat/skumapparat som fungerer. Boenhetene skal ha minst en røykvarsler (anbefales en på hvert soverom) som har fungerende batteri til enhver tid.

8. **Brudd på ordensreglene**

   Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

**1.** HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

**3.** VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

**4.** TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5.** BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6.** GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

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

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

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

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

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

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

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

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

**14.** POSTKASSE medfølger.

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

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

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Olufsborg 31B

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

## Nabolaget spesielt anbefalt for

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

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| Røsslyngvegen<br>Linje B61, 813 | 4 min<br>0.3 km |
| Elverum stasjon<br>Linje R60 | 7 min<br>3.4 km |
| Oslo Gardermoen | 1 t 12 min |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Ydalir skole (1-7 kl.)<br>264 elever, 15 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| Søbakken skole (1-7 kl.)<br>275 elever, 18 klasser | 11 min<br>1 km |
| Frydenlund skole (1-7 kl.)<br>246 elever, 16 klasser | 6 min<br>3 km |
| Elverum ungdomsskole (8-10 kl.)<br>774 elever, 66 klasser | 5 min<br>2.5 km |
| Elverum videregående skole<br>800 elever | 6 min<br>3.2 km |
| Terningen Arena | 8 min |

## Ladepunkt for el-bil

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

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

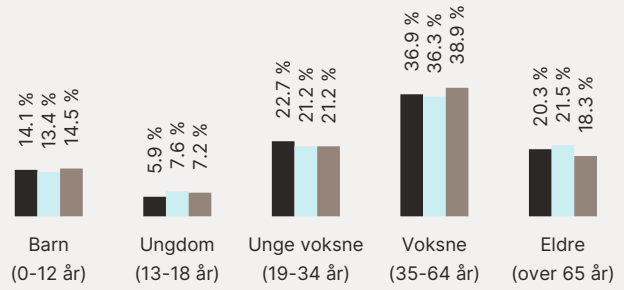
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

## Naboskapet

Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling




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

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Elverum kommune Ydalir barnehage (...<br>120 barn | 11 min<br>0.9 km |
| Søbakken barnehage (1-5 år)<br>40 barn | 6 min<br>2.8 km |
| Stavåsbakken barnehage (1-5 år)<br>61 barn | 7 min<br>3.4 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Rema 1000 Søbakken<br>Post i butikk, PostNord | 5 min<br>0.4 km |
| Kiwi Ydalir<br>PostNord | 9 min<br>0.8 km |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

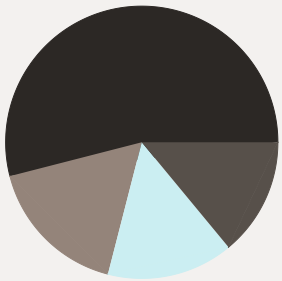
### Støynivået
Lite støynivå 88/100

### Gateparkering
Lett 82/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Ydalir skole<br>Fotball, basket etc. | 10 min<br>0.9 km |
| Søbakken skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 11 min<br>1 km |
| Sprek365 Elverum | 21 min |
| Real Trening AMFI | 21 min |

## Boligmasse

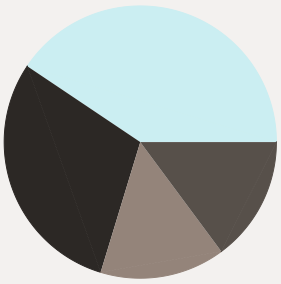


- 54% enebolig
- 15% rekkehus
- 17% blokk
- 14% annet

## Varer/Tjenester

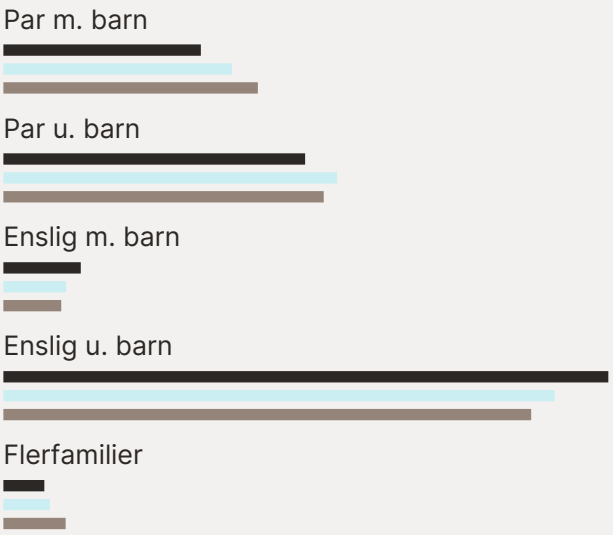
| | |
|---|---|
| AMFI Elverum | 22 min |
| Apotek 1 Ydalir Elverum | 8 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

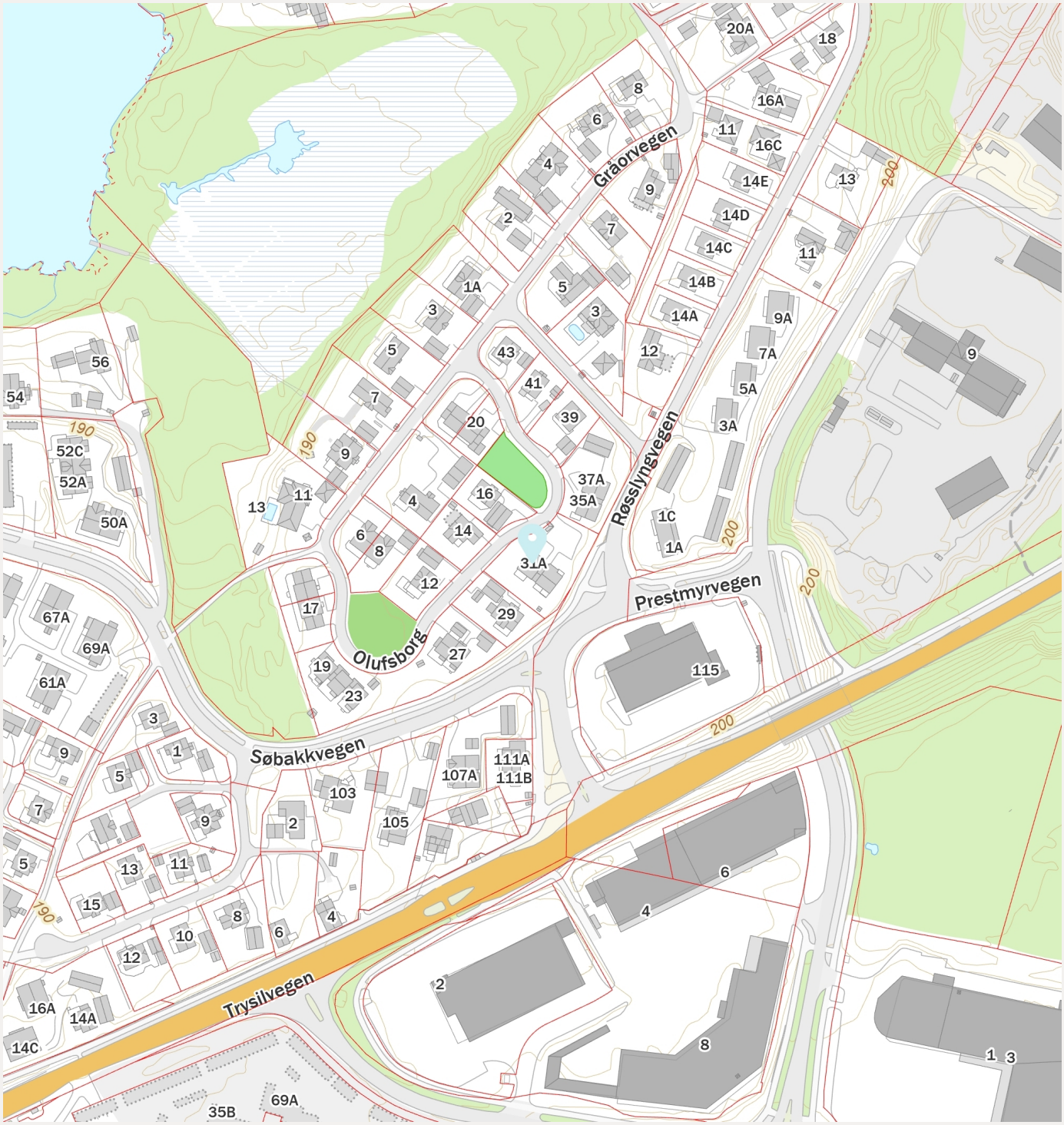



## Sivilstand

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

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026






FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# VEDTEKTER FOR SAMEIET Olufsborg 31a og b, 33a og b
# Gnr: 24 Bnr 293

Vedtektene er fastsatt etter bestemmelsene i eierseksjonsloven og sameieloven.

**1) Sameiets navn, antall seksjoner og disponering av arealer i sameiet.**

a) Sameiets navn er Olufsborg og omfatter samtlige seksjoner på Gnr.24 bnr.293 fnr. 1 i Elverum Kommune.

b) Sameiet består av 4 seksjoner. med følgende eierandeler/- brøker

- Seksjon 1 - 1/4 deler
- Seksjon 2 - 1/4 deler
- Seksjon 3 - 1/4 deler
- Seksjon 4 - 1/4 deler

c) Hver sameier er eneeier av hver sin nummererte seksjon som gir eksklusiv rådighet over seksjonens areal iht. tinglyste seksjoneringstegninger.

d) Alt areal som ikke inngår i seksjonenes eksklusive areal, inklusive tomt og uteanlegg, er fellesareal.

e) Sameiet skal ha en egen driftskonto for sameiets utgifter.

f) Endringer i bruk av fellesarealet ved f.eks. oppføring av nye bygninger som felleseie eller tilleggsdel til seksjon samt omgjøring av tomtearealer eller bygningsdeler til tilleggsdel til seksjon(er) skal godkjennes av et flertall i sameiermøte.

2) **Sameiermøte og sameiestyre**

a) Styremøtet ledes av styreleder. Styret er beslutningsdyktig når 2 av 3 styremedlemmer er til stede. Styret skal føre protokoll/møtereferat over sine forhandlinger.

**Sameiemøtets myndighet og oppgaver:**

- Sameiermøtet er sameiets øverste organ og et flertall av sameierne kan kreve at det avholdes sameiermøte.
- Sameiermøtet skal tre sammen dersom styret eller en av sameierne fremmer forslag om tiltak som berører fellesarealene.
- Større vedlikeholdsarbeider på fellesarealene skal godkjennes av sameierstyret.

b) **Styrets myndighet og oppgaver:**

- Styret er ansvarlig for innkalling til sameiemøte.
- Styret ved styreleder har signeringsrett for sameiet som berørt part i saker etter plan og bygningsloven og ved fradeling av naboarealer. Styret skal varsle alle sameieparter om at slikt varsel er mottatt og hvor sakens papirer kan leses.

**c) Sameiernes plikter:**

- Den enkelte bruksenhet må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.
- Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgiftene etter fordeling i henhold til eierandel.

# Olufsborg 31 B
# 2409 ELVERUM

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Leilighet i 4-mannsbolig |
| Byggeår: | 2003 |
| BRA: | 80 $m^2$ |
| BRA-i: | 75 $m^2$ |
| Rapportdato: | 30.9.2026 (Gyldig til 30.9.2027) |



## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 2 | 13 | 12 | 0 | 0 |



Arslan Jakubov
Takstingeniør
Takstion AS

post@takstion.no
41159648

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

TG-1

**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

TG-2

**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

TG-3

**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

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

TG-IU

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

# 2. Om rapporten

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

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

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

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

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

## Struktur og referansenivå

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

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

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

## Takstrapporten

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

## Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

## Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## Metode for aldersvurdering

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

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

# 3. Rapportsammendrag

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

## Elektrisk anlegg

Samsvarserklæringer for anlegget og for tilkobling av varmepumpe bør innhentes. Kan dokumentasjon ikke fremlegges, anbefales kontroll av registrert elektrovirksomhet.

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Balkong, terrasse, platting | - Tekkingen har nådd en alder som gir økt risiko for svikt |
| Vinduer og dører | - det er registrert noe slitasje på karm og ramme. |
| Kjøkken - Overflater og innredning | - det er synlige fuktskader/oppsvelling på innredning og gulv. |
| Varmesentral | - Det foreligger ikke dokumentasjon på når det sist ble utført service på varmepumpen. |
| Varmtvannsbereder | - Bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon |
| Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk | - det registreres en lokal åpning i skjøten på gulvbeleggets oppbrett mot vegg. - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon |
| Våtrom: Bad - Sanitærutstyr | - fuktskade/svellinger i baderomsinnredning |
| Våtrom: Bad - Dokumentasjon | - dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt |
| Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk | - ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør - membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon |
| Våtrom: Vaskerom - Ventilasjon | - påvist utilstrekkelig avtrekk. |
| Våtrom: Vaskerom - Dokumentasjon | - dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt |
| Innvendige overflater | - det registreres stedvis betydelig slitasje på parketten, med riper, nedslitt overflatebehandling, misfarging og lokale åpninger mellom bordene. |

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

# 4. Informasjon om oppdraget

| Befaringsdato | Rapportdato |
|---|---|
| **22.9.2026** | **30.9.2026** |

## Hjemmelshavere

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Geir Prøven** | Tilstede ved inspeksjon: | **Ja** |

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

Egenerklæringen er signert av Geir Prøven (07.09.2026) og Nina Utvær Jacobsen (30.09.2026) og er gjennomgått av bygningssakkyndig. Selgerne kjøpte boligen i 2014 og har ikke selv bodd i den. Ifølge egenerklæringen er det utført arbeid på bad i 2019, på balkong i 2023 og installert varmepumpe i 2021.

## Informasjon om bygningssakkyndig

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | **Arslan Jakubov** | Telefon: | **41159648** |
| Firma: | **Takstion AS** | Epost: | **post@takstion.no** |
| Tittel: | **Takstingeniør** | Adresse: | **Myrvoldvegen 4A, 2413 Elverum** |
| Profesjonsansvarsforsikring: | **Tryg Forsikring** | | |



**Om bygningssakkyndig:**

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

**Egne premisser:**

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

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

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

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

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

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

Bygningens lovlighet vurderes ikke fullt ut. Bygningssakkyndig skal likevel opplyse om åpenbare ulovligheter, åpenbare bruksendringer, manglende eller

avvikende branncelleinndeling, manglende rømningsvei og andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, når slike forhold avdekkes ved befaringen eller fremgår av fremlagt dokumentasjon.

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

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

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

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

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

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

## Informasjon om boligen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Olufsborg 31 B, 2409 Elverum** | | | | | | |
| Kommunenr: | **3420** | Gårdsnr: | **24** | Bruksnr: | **293** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | **3** | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |
| Byggeår: | **2003** | | | | | | |
| Boligtype: | **Leilighet i 4-mannsbolig** | | | | | | |

**Generell beskrivelse av boligen:**
Olufsborg 31 B er en leilighet i 2. etasje i en firemannsbolig, bygget i 2003. Igangsettingstillatelsen er datert 17.01.2003 og ferdigattesten 03.12.2004. Tegningene er fra Hedalm Anebyhus, hustype Kolstad 2001 var. 01. Eiendommen er en eierseksjon: gnr 24, bnr 293, snr 3, med sameiebrøk 1/4.

Beliggenhet og utforming
Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Olufsborg/Søbakken, nord for Elverum sentrum. Området har småhusbebyggelse og nærhet til Ydalir med skole, barnehage og dagligvarehandel. Det er tilgang til tur- og friluftsområder ved Stavåsen og Vesletjernet. Elverum sentrum har et bredere utvalg av butikker og øvrige servicetilbud. Bygningen er oppført i to etasjer med saltak og har fire boenheter.

Innhold
Leiligheten har hall, stue, kjøkken, to soverom, bad, vaskerom/teknisk rom og bod. I tillegg har leiligheten en sportsbod i 2. etasje med adkomst utenfra, og en balkong.

Arealer
BRA-i er målt av bygningssakkyndig til 75 m². Sportsboden har BRA-e på 5 m², slik at samlet BRA er 80 m². Balkongen har TBA på 8 m².

Standard
Leiligheten har i hovedsak standard fra byggeåret 2003. Ifølge egenerklæringen ble badet oppgradert i 2019, med baderomsplater, ny servant, høyskap og dusjkabinett. Gulvbord og bord i balkongrekkverket ble skiftet i 2023.

UTVENDIG

Fundament og yttervegg
Støpt plate på grunn. Bygningen er en trekonstruksjon med hvitmalt, stående trekledning.

Vinduer og dører
Hvitmalte trevinduer med 2-lags isolerglass. Produksjonsdatoen i glassmerkingen viser 2003. Balkongdøren har glassfelt i øvre del. Innvendige dører er glatte og hvitmalte.

Balkong
Balkong i 2. etasje med terrassebord av tre og malt rekkverk av tre.

Tak
Saltak tekket med takstein.

Boder
Sportsboden har adkomst gjennom boddør fra overbygd uteareal. Den har trekonstruksjoner med delvis synlig bindingsverk og platekledning, og oppbevaringshyller i tre.

INNVENDIG

Overflater
Gulvene har parkett, og veggene har malt tapet/strie.

Etasjeskille
Trebjelkelag.

Takkonstruksjon og loft
Kaldt, uinnredet loft med prefabrikkerte takstoler av tre. Etasjeskillet mot loftet er isolert med mineralull.

Våtrom
Det er to våtrom.

Bad: vinylbelegg på gulv med oppbrett mot vegg, baderomsplater med flismønster og hvit panelhimling med downlights. Badet har dusjkabinett med buede glassdører, gulvstående toalett, servantinnredning, speilskap og høyskap, og mekanisk avtrekksvifte.

Vaskerom/teknisk rom: vinylbelegg på gulv, malte vegger og sluk i gulv. Rommet har vaskekum i rustfritt stål, opplegg for vaskemaskin, varmtvannsbereder, fordelerskap og sentralstøvsuger.

Kjøkken
Vinkelformet innredning med hvite, profilerte fronter, laminatbenkeplate og plate med flismønster over benken. Kjøkkenet har dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri, frittstående komfyr med keramisk topp, kjøkkenventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger
PEX-rør i rør-i-rør-system til fordelere i innfelt fordelerskap. På vaskerommet er det synlige kobberrør. Servanten har lokale avstengningsventiler.

Avløpsrør
Plastrør, synlig under kjøkkenvask og servanter.

Varmtvannsbereder
Høiax RS 200, 200 liter og 2 000 W, produsert i 2003. Den står på gulv i vaskerommet, som har sluk.

Ventilasjon
Naturlig ventilasjon med regulerbare spalteventiler i vinduene. Kjøkken og bad har mekanisk avtrekk. Vaskerommet har naturlig ventilasjon.

Oppvarming
Panelovner på vegg og luft-til-luft-varmepumpe fra Mitsubishi Electric. Innedelen står i stuen og utedelen på balkongen.

Elektrisk anlegg
Sikringsskap i bod med automatsikringer, jordfeilvern, kursfortegnelse og AMS-måler.

Branntekniske forhold
Leiligheten har røykvarsler og brannslukkingsapparat.

TOMT
Eierseksjon i sameie med fire seksjoner. Grunneiendommen, gnr/bnr 24/293, har et areal på 1 528,6 m² (matrikkel). Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan for Olufsborg syd.

VEI, VANN OG AVLØP
Adkomst fra kommunal vei. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via felles private stikkledninger.

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

FORBEHOLD

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

Utvendige bygningsdeler som tak, yttervegger, grunnmur og drenering er sameiets vedlikeholdsansvar og er ikke vurdert i denne rapporten. Kjøper bør innhente opplysninger fra sameiet om tilstand og planlagt vedlikehold.

# 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **2. etasje** | **80** | **75**<br>Stue,Kjøkken,Soverom 1,Hall,Soverom 2,Bad/vask,Bod,Teknisk rom | **5**<br>Sportsbod | **0** | **8** |
| **Totalt m²** | **80** | **75** | **5** | **0** | **8** |

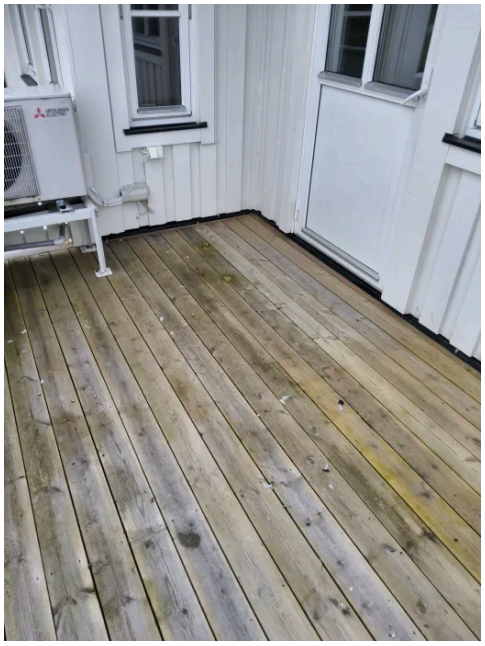
## Kommentar til arealberegning

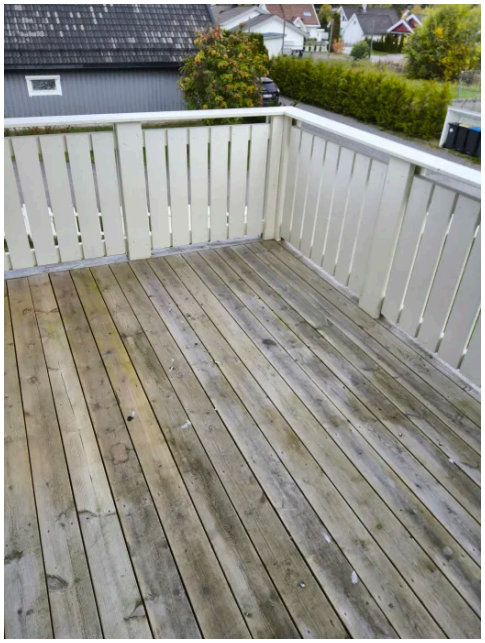
Arealene i denne rapporten er målt så nøyaktig som mulig ved bruk av laser iht. NS 3940:2023, basert på visuell befaring uten inngrep i konstruksjonen. Det gjøres oppmerksom på at avvik kan forekomme, blant annet fordi vegger, gulv og himlinger i bygningsdeler ikke nødvendigvis er helt rette eller vinkelrette,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

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Balkong, terrasse, platting

TG-2





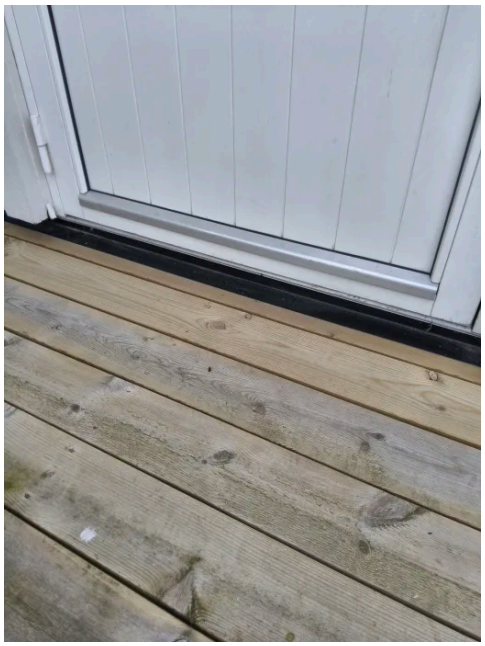
| | |
|---|---|
| Type | **Balkong** |
| Leiligheten har balkong i 2. etasje med terrassebord av tre og malt rekkverk av tre. Ifølge selgers egenerklæring ble balkonggulv og rekkverk skiftet i 2023. | |
| Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom? | **Nei** |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |
| Ifølge egenerklæringen ble balkonggulv og rekkverk byttet i 2023. | |
| Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt? | **Nei** |
| Er balkong / terrassen tekket? | **Ja** |
| Type tekking (tettesjikt) | **Annet** |
| Antatt papp | |
| Er det manglende/ikke tilstrekkelig avrenning fra konstruksjonen? | **Nei** |
| Er det påvist skader i tekkingen? | **Nei** |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg/dør/rekkverk? | **Nei** |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for svikt? | **Ja** |

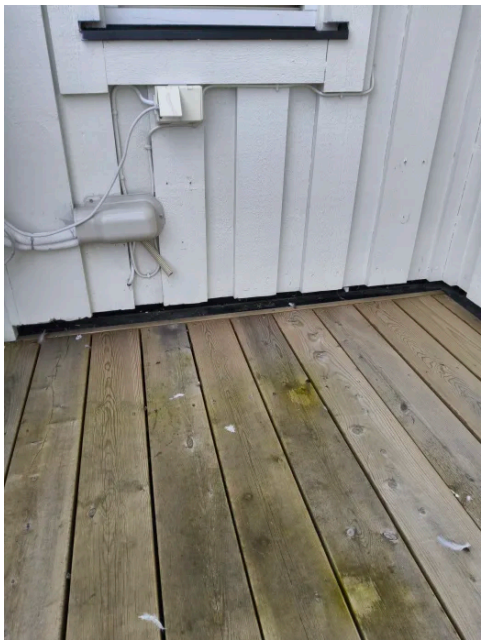
**Oppsummering** TG-2

Balkongen har terrassebord av tre og malt rekkverk av tre. Ifølge egenerklæringen ble gulvbord og bord i rekkverket skiftet i 2023. Tekkingen under gulvbordene er antatt papp. Det er ikke opplyst at den ble fornyet i 2023, og alder er derfor satt ut fra byggeåret (2003). Det ble ikke registrert skader på tekkingen, men den er ca. 23 år og har passert alderskriteriet på 18 år for vanntett sjikt på tak (NS 3600 tillegg C, tabell C.3). Dette gir økt risiko for lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjon.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales vedlikehold og observasjon av tettesjikt.













Beskrivelse

Vinduer og balkongdør har hvitmalte karmer og rammer av tre med isolerglass. Glassmerkingen viser en avstandslist mellom glassene, som tilsier 2-lags isolerglass. Produksjonsdatoen viser 2003. Balkongdøren har glassfelt i øvre del, og innvendige dører er glatte, hvitmalte dører.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Nei** |
| Er det påvist punkterte glass? | **Nei** |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? | **Ja** |

**Observerte avvik:**

- Det er registrert noe slitasje på karm og ramme. Ved nedre del av en vindusramme ses oppsprekking i maling og overgang mot glasslist.

| | |
|---|---|
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | **Nei** |
| Er isolerglassruter eldre enn 35 år? | **Nei** |

**Oppsummering** **TG-2**

Vinduer og balkongdør har hvitmalte karmer og rammer av tre med 2-lags isolerglass fra 2003. Ved befaringen ble det imidlertid registrert værslitte karmer, noe som gir tilstandsgrad 2. Manglende vedlikehold av utsatt treverk kan over tid utvikle seg videre og medføre fukt- og råteskader dersom det ikke utbedres. Det anbefales overflatebehandling og vedlikehold av værslitte karmer.

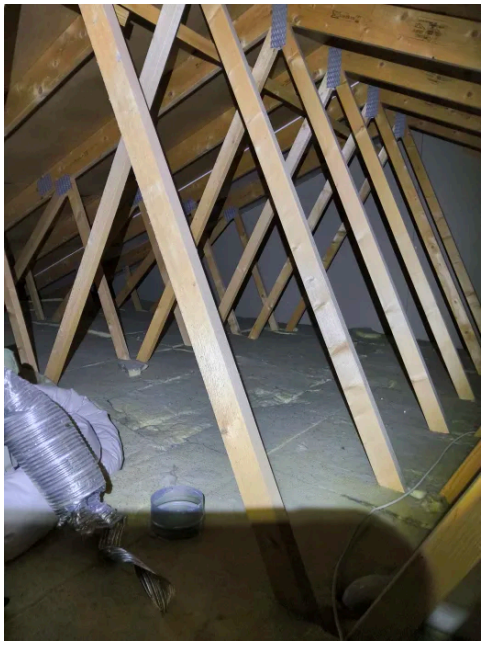
**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales overflatebehandling og vedlikehold av værslitte karmer.

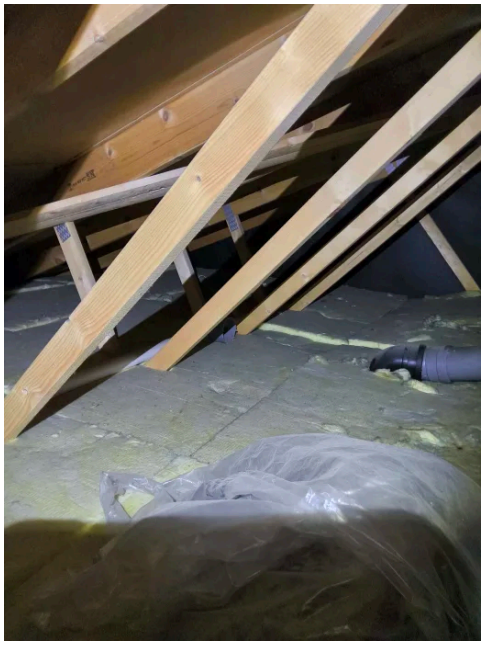










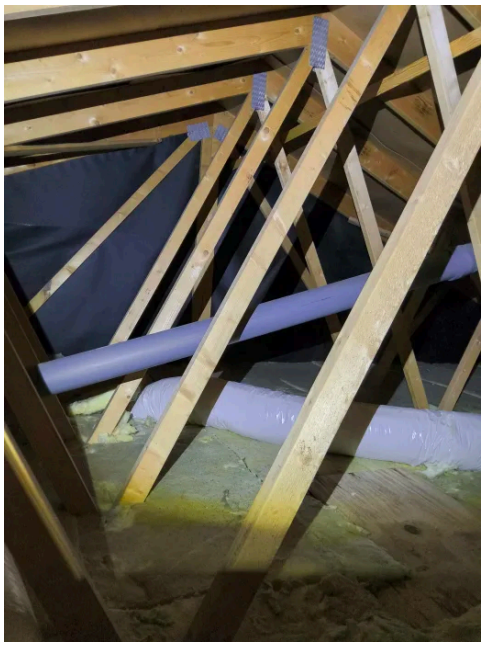


| | |
|---|---|
| Type konstruksjon | **Kaldt loft (uinnredet)** |

Saltaket har prefabrikkerte takstoler av tre med spikerplater. Loftet er uinnredet, og etasjeskillet er isolert med mineralull. Det er ført ventilasjonskanaler over loftet. På undersiden av undertaket ses en avgrenset, ringformet misfarging som kan være et eldre fuktmerke.

| | |
|---|---|
| Er loftet tilgjengelig for inspeksjon? | **Ja** |
| Utvendig inspeksjon | **Fra bakken** |
| Er det tegn til svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen? | **Nei** |
| Er ventilering/lufting av konstruksjonen utilstrekkelig eller usikker? | **Nei** |
| Er det tegn til fukt på innvendige overflater som kan skyldes lekkasjer eller kondens? | **Nei** |
| Er det registrert spor etter skadedyr eller fuktkrevende insekter? | **Nei** |

**Oppsummering** **TG-1**



## 6.4 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1



| | |
|---|---|
| Type | **Trebjelkelag** |

Etasjeskille er utført som trebjelkelag.

Resultat skjevhetsmåling

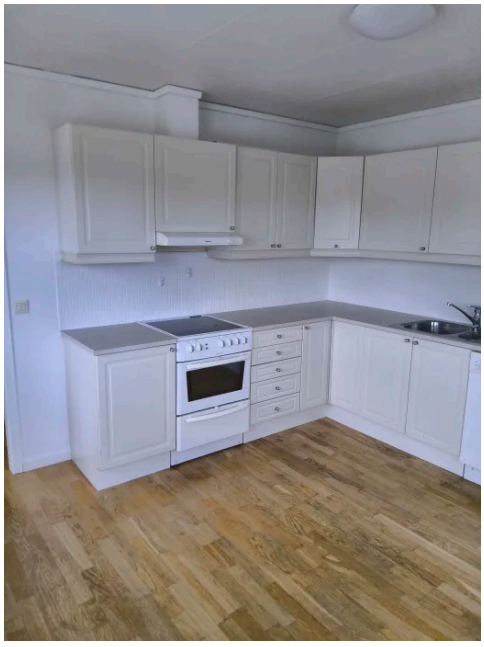
Det er målt skjevhet med laser i stue og soverom. I stue ble det målt lokal høydeforskjell på ca. 15 mm innenfor 2 m og total høydeforskjell på ca. 25 mm. I soverom ble det målt lokal høydeforskjell på ca. 8 mm og total høydeforskjell på ca. 12 mm.

**Oppsummering** **TG-1**



## 6.5 Kjøkken TG-2





Beskrivelse

Kjøkkenet har vinkelformet innredning med hvite profilerte fronter, laminatbenkeplate og plate med flismønster over benken. Det er dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri, frittstående komfyr med keramisk topp, kjøkkenventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap.

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

**Observerte avvik:**

- Det er synlige fuktskader/oppsvelling på innredning og gulv.

**Oppsummering overflater og innredning** **TG-2**

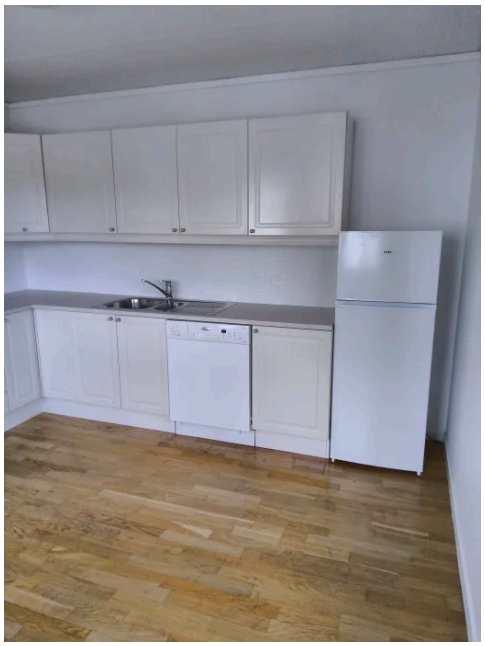
Kjøkkenet har vinkelformet innredning med hvite profilerte fronter, laminatbenkeplate og plate med flismønster over benken. Det er dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps blandebatteri, frittstående komfyr med keramisk topp, kjøkkenventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er påvist fukt/skader på innredning og gulv.

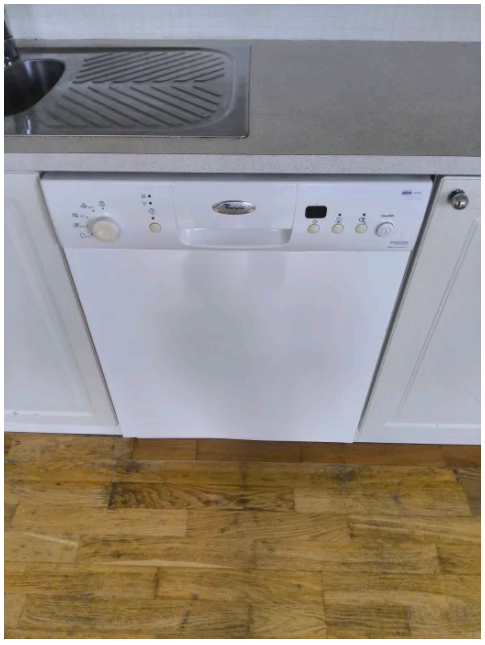
**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

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

**Oppsummering avtrekk** **TG-1**

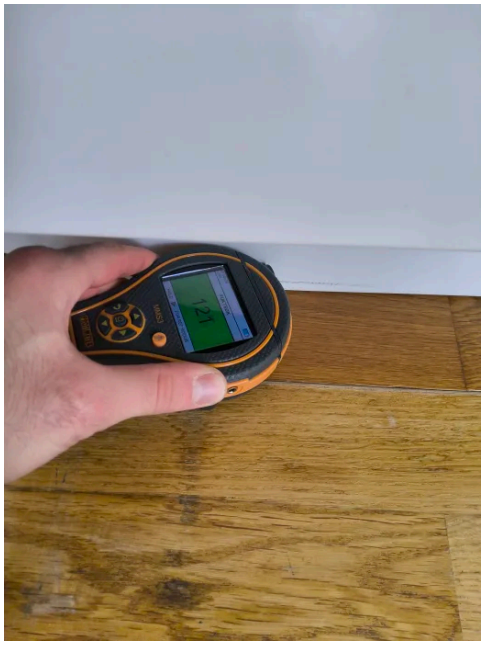







BOSCH







| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | **Nei** |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | **Nei** |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | **Nei** |

Det foreligger ferdigattest datert 03.12.2004 (ref. 2002/002072-22), som erstatter midlertidig brukstillatelse datert 10.07.2003.

| | |
|---|---|
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | **Nei** |
| Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | **Ikke relevant/finnes ikke** |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | **Ja** |



Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

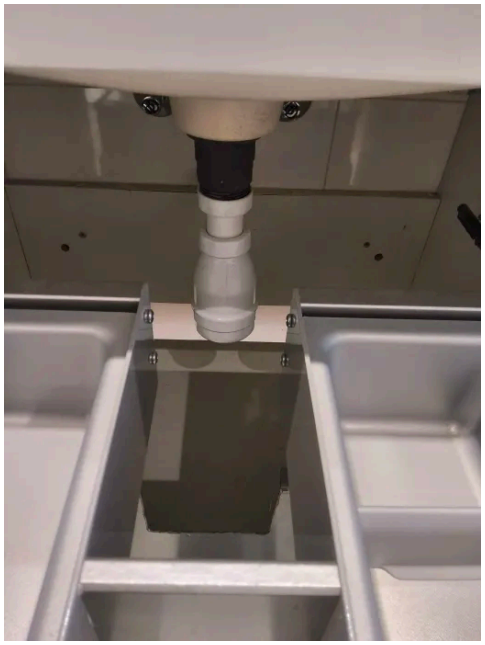
Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

| | |
|---|---|
| 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** |

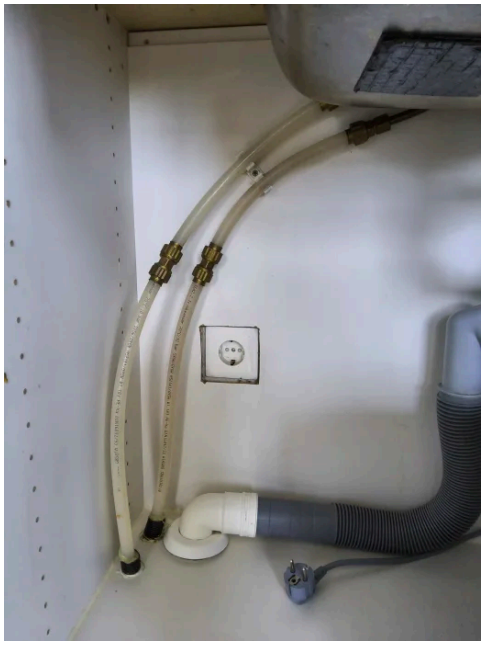


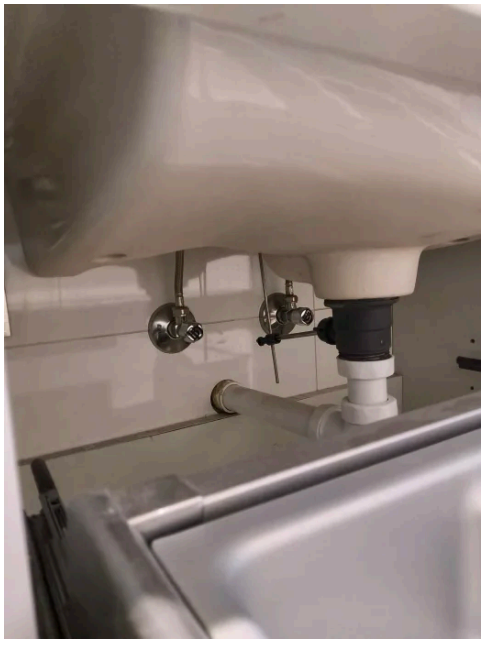


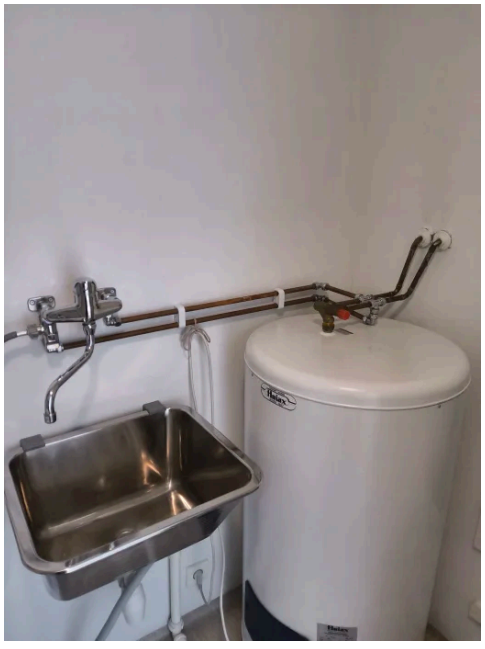




| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | **Plast** |
| Synlige avløpsrør og vannlåser er utført i plast. Kjøkkenet har avløp fra dobbel oppvaskkum med felles vannlås og tilkoblet avløpsslange fra oppvaskmaskin. På vaskerommet er det vannlås under vaskekum, med videre avløp ført til gulvsluk. Servanten på badet har vannlås i plast. | |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | **Ukjent** |
| Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak? | **Nei** |
| Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested? | **Nei** |
| Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | **Nei** |
| **Oppsummering** | **TG-1** |





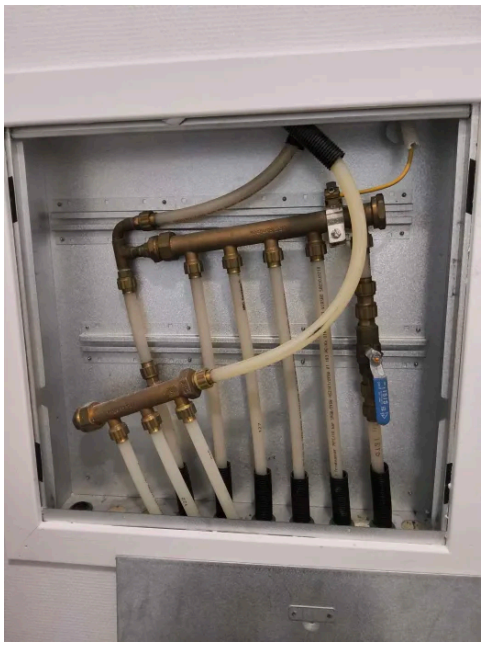


| | |
|---|---|
| Type vannledninger | **Plast (rør i rør), Kobber, Plast** |

Vannledningene er utført med PEX-rør i rør-i-rør-system, samt synlige kobberrør på vaskerommet. Fordelere for varmt og kaldt vann er plassert i et innfelt metallskap med inspeksjonsluke. Stoppekran er tilgjengelig i fordelerskapet. Under kjøkkenbenken er det synlige PEX-rør med messingkoblinger, og servanten har lokale avstengningsventiler og fleksible tilkoblingsslanger.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | **Ukjent** |
| Er det montert fordelerskap? | **Ja** |
| Er det registrert avvik ved fordelerskap? | **Nei** |
| Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | **Nei** |
| Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping? | **Nei** |
| Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon? | **Nei** |
| Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | **Nei** |

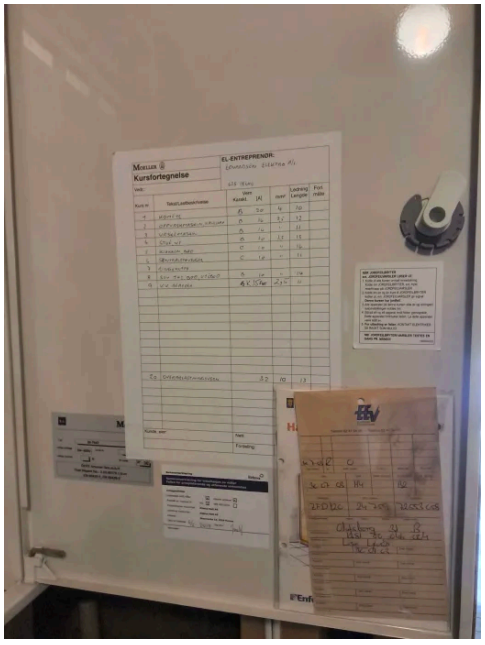
| | |
|---|---|
| **Oppsummering** | **TG-1** |

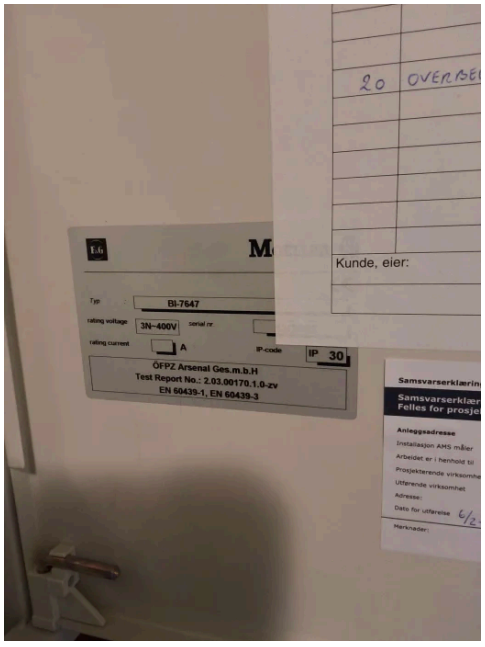











Beskrivelse

Boligen har sikringsskap plassert i bod, med automatsikringer, jordfeilvern og digital strømmåler fra Aidon. Kursfortegnelse er festet på innsiden av skapdøren. Denne angir blant annet kurser til komfyr, oppvaskmaskin, vaskemaskin, varmtvannsbereder, belysning og stikkontakter. Overbelastningsvernet er oppført med 32 A.
Det er synlige elektriske rørføringer og utenpåliggende installasjoner i boden. I skapet finnes samsvarserklæring for installasjon av AMS-måler.

| | |
|---|---|
| Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene? | **Nei** |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999? | **Ja** |

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

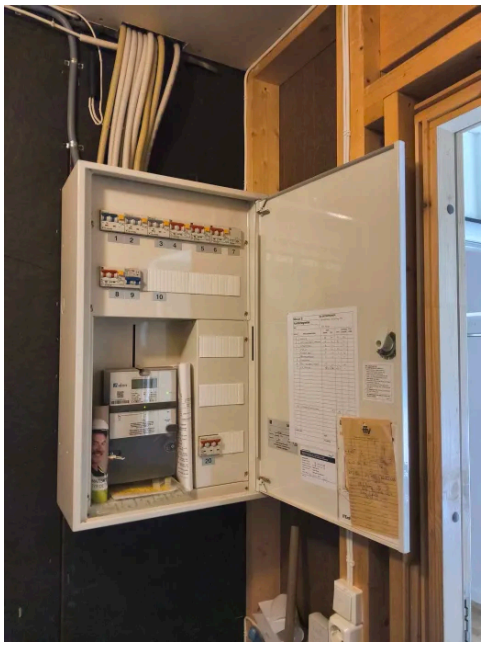
| | |
|---|---|
| Er det manglende kursfortegnelse? | **Nei** |
| Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr? | **Nei** |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | **Nei** |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | **Nei** |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | **Nei** |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | **Nei** |

**Oppsummering**

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget fra 2003 eller for tilkobling av varmepumpe. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på kontroll fra lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll de siste 5 årene. Egenerklæringen oppgir at det ikke er utført arbeid på det elektriske anlegget, men varmepumpen krever normalt elektrisk tilkobling. Manglende dokumentasjon innebærer at det ikke kan dokumenteres at arbeidet er utført av registrert elektrovirksomhet og etter gjeldende forskrift. Dette gir økt risiko for skjulte feil ved anlegget, med fare for brann eller elektrisk støt, som en forenklet vurdering ikke vil avdekke.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Samsvarserklæringer for anlegget og for tilkobling av varmepumpe bør innhentes. Kan dokumentasjon ikke fremlegges, anbefales kontroll av registrert elektrovirksomhet.

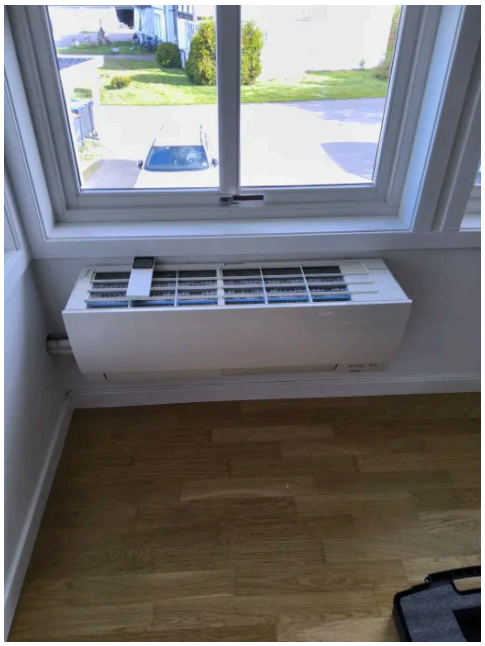




## 6.10 Skadedyr og fuktkrevende insekter — TG-1

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

## 6.11 Varmesentral — TG-2



| | |
|---|---|
| Type anlegg | **Varmepumpe** |

Boligen har luft-til-luft-varmepumpe fra Mitsubishi Electric, merket Kirigamine. Innedelen er montert lavt på vegg under vindu i stuen, og utedelen står på stativ med vibrasjonsdempere på balkongen. Anlegget betjenes med fjernkontroll. Typeskilt på innedelen angir modell MSZ-FH35VE2 og produksjonsdato august 2016.

| | |
|---|---|
| Er det manglende gjennomført service på anlegget? | **Ukjent** |
| Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon? | **Nei** |
| Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen? | **Nei** |

**Oppsummering** **TG-2**

Luft-til-luft-varmepumpen er ifølge typeskiltet produsert i 2016, mens egenerklæringen oppgir at den ble installert i 2021. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført service. Manglende service kan gi redusert effekt, økt risiko for driftsstans og kortere levetid.



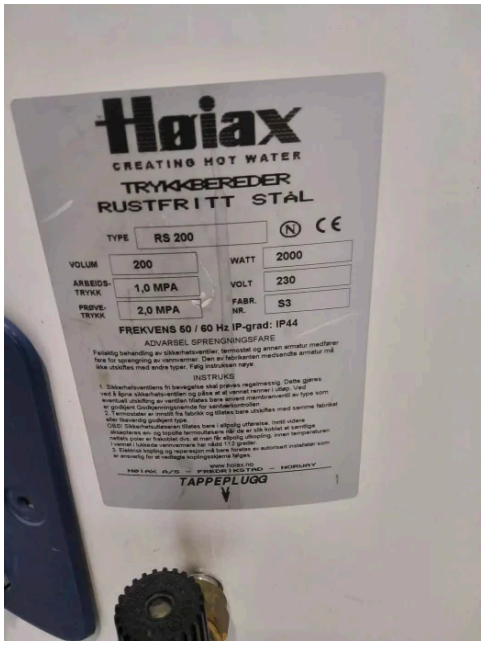

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å innhente servicedokumentasjon, eller få utført service av kvalifisert servicefirma.



## 6.12 Varmtvannsbereder

TG-2






| | |
|---|---|
| Plassering bereder | **Vaskerom** |
| Fundament | **Plassert på gulv** |
| Årstall | **2003** |
| Størrelse | **200** |
| Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring? | **Nei** |
| Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder? | **Nei** |
| Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)? | **Ja** |

**Oppsummering** **TG-2**

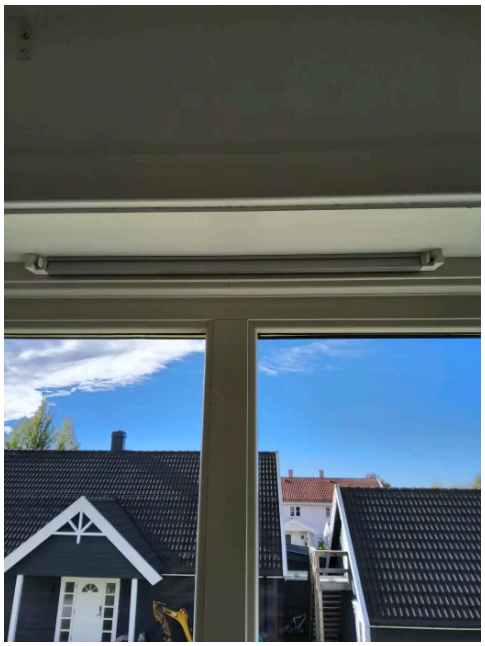
Varmtvannsberederen er en Høiax RS 200 med volum på 200 liter og effekt på 2 000 W / 230 V ifølge typeskiltet, produsert i 2003. Berederen står på gulv på vaskerom med gulvsluk og er tilkoblet synlige kobberrør, med elektrisk tilkobling via ledning og støpsel.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

## 6.13 Ventilasjon

TG-1

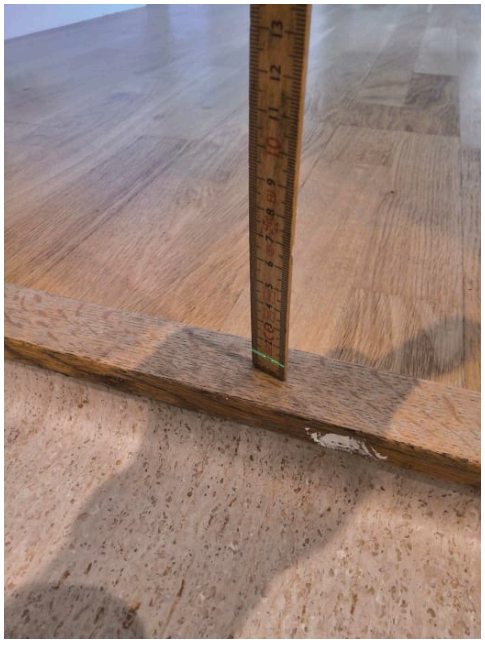


| | |
|---|---|
| Type ventilering | **Naturlig ventilasjon** |

Boligen har tilluft gjennom regulerbare spalteventiler i vinduene. Ventilene kan åpnes og lukkes manuelt. Supplerende lufting skjer ved åpning av vinduer.

**Oppsummering** **TG-1**

## 6.14 Våtrom: Bad TG-2





Generell beskrivelse

Badet har vinylbelegg på gulv med oppbrett mot vegg, veggplater med flismønster og hvit panelhimling med innfelte downlights. Rommet er innredet med dusjkabinett med buede glassdører, håndusj og termostatbatteri, gulvstående toalett og servantinnredning med skuffer, heldekkende servant og ettgreps blandebatteri. Det er speilskap og høyskap. Ventilasjonen skjer med elektrisk avtrekksvifte i himlingen.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | **Ja** |

Arbeidet i 2019 ble ifølge egenerklæringen utført av «Dariuz Dukat»: originalt linoleumsgulv beholdt, baderomsplater lagt på, ny servant, høyskap og dusjkabinett.

### Overflate vegg/himling

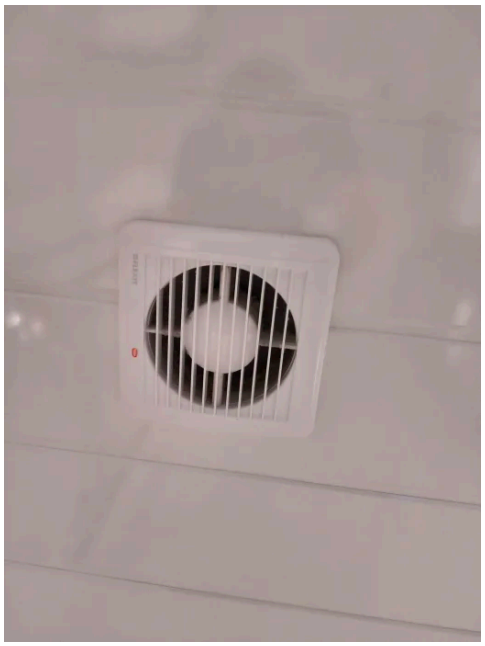
| | |
|---|---|
| Overflate vegg | **Baderomsplater** |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone? | **Nei** |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater? | **Nei** |

**Oppsummering overflate vegg/himling** **TG-1**

### Overflate gulv

| | |
|---|---|
| Overflate gulv | **Vinylbelegg** |
| Er det registrert knirk i gulvet? | **Nei** |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader? | **Nei** |
| Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen? | **Ikke kontrollert** |

Dusjkabinett i veien







| | |
|---|---|
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket? | **Nei** |

**Oppsummering overflate gulv** **TG-1**

## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Type sluk | **Plast** |
| Type tettesjikt | **Vinylbelegg på gulv** |
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | **Nei** |
| Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel? | **Nei** |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | **Ja** |

**Observerte avvik:**

- Det registreres en lokal åpning i skjøten på gulvbeleggets oppbrett mot vegg. Skjøten fremstår ikke sammenhengende tett. Ved vannbelastning kan dette gi fuktinntrengning bak belegget og i underliggende konstruksjon.

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

**Observerte avvik:**

- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

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

Badet har plastsluk og vinylbelegg på gulv som tettesjikt. Det ble registrert en lokal åpning i skjøten på beleggets oppbrett mot vegg. Belegget er fra byggeåret (2003), ca. 23 år, og har passert alderskriteriet på 20 år for våtromsvinyl på gulv (NS 3600 tillegg C, tabell C.2). Åpningen i skjøten gir risiko for at vann trenger inn bak belegget og gir fuktskader i underliggende konstruksjon. Dusjkabinettet har eget bunnkar, noe som begrenser vannbelastningen på gulvet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Skjøten bør utbedres av fagperson med våtromskompetanse. På grunn av tettesjiktets alder bør det påregnes fornyelse av gulvbelegget i nær fremtid. Tilstanden bør kontrolleres årlig.

## Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Type utstyr | **Dusjkabinett, Klosett, Baderomsinnredning med servant** |
| Er det skader på utstyr og innredning? | **Ja** |

**Observerte avvik:**

- Fuktskade/svellinger i baderomsinnredning

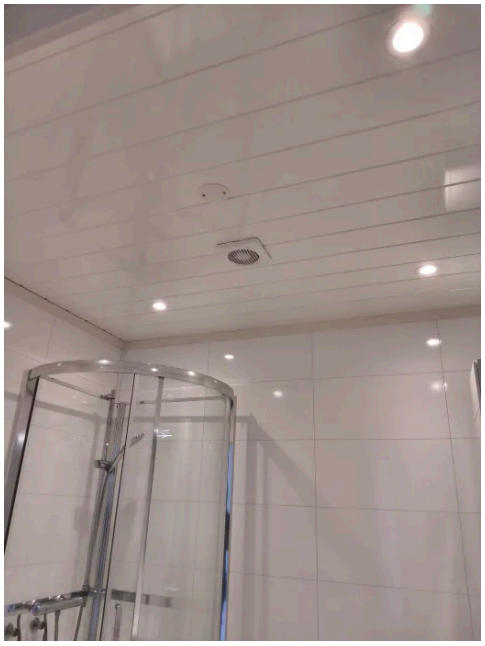
| | |
|---|---|
| Er det innebygd sisterne til klosett? | **Nei** |

**Oppsummering sanitærutstyr** **TG-2**

Baderommet er utstyrt med dusjkabinett, klosett og baderomsinnredning med servant. Det er registrert skader på utstyr og innredning, og bygningsdelen er derfor gitt tilstandsgrad 2. Dersom skadene ikke utbedres, kan tilstanden forverres og medføre behov for utskifting eller reparasjon av utstyr og innredning.







**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å utbedre skadene i innredningen.

## Ventilasjon

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

**Oppsummering ventilasjon** **TG-1**

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

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

## Dokumentasjon av vanntett sjikt

| | |
|---|---|
| Er det manglende framlagt dokumentasjon? | **Ja** |

**Observerte avvik:**

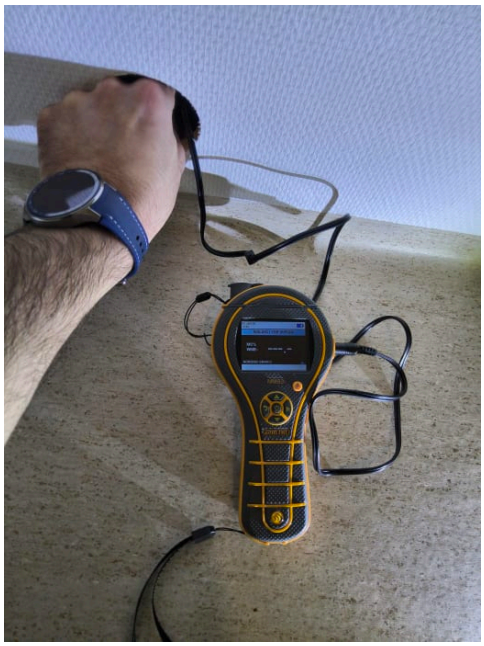
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

**Oppsummering dokumentasjon** **TG-2**

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.



## 6.15 Våtrom: Vaskerom — TG-2





Generell beskrivelse

Teknisk rom/vaskerom har vinylbelegg på gulv med oppbrett mot vegg og malte veggoverflater. Rommet har plastsluk, vaskekum i rustfritt stål med veggmontert blandebatteri og opplegg for vaskemaskin. Avløpet fra vaskekummen er ført til gulvsluket. Det er varmtvannsbereder, innfelt fordelerskap for vannledninger og sentralstøvsuger fra Foma. Rommet har skap og hyller til oppbevaring.

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

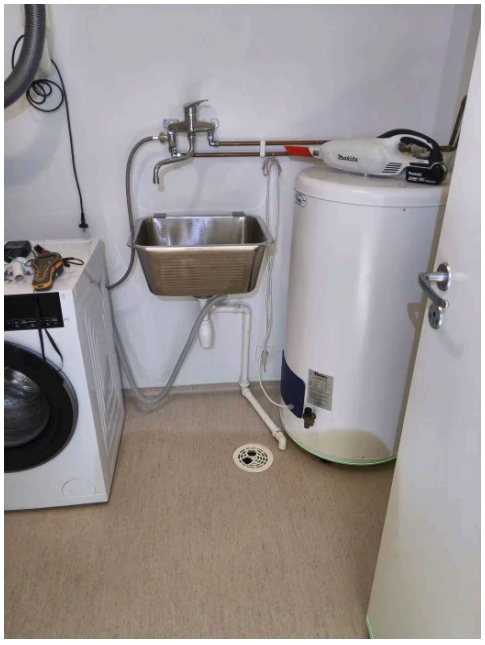
### Overflate vegg/himling

| | |
|---|---|
| Overflate vegg | **Malt overflate** |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone? | **Nei** |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater? | **Nei** |
| **Oppsummering overflate vegg/himling** | **TG-1** |

### Overflate gulv

| | |
|---|---|
| Overflate gulv | **Vinylbelegg** |
| Er det registrert knirk i gulvet? | **Nei** |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader? | **Nei** |
| Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen? | **Ikke aktuelt (vaskerom uten dusj)** |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket? | **Nei** |
| **Oppsummering overflate gulv** | **TG-1** |







## Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Type sluk | Plast |
| Type tettesjikt | Vinylbelegg på gulv |
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel? | Ja |

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

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

**Observerte avvik:**
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

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

Vask/teknisk rom har vinylbelegg som tettesjikt på gulv og sluk av plast. Det er registrert avvik ved at kravet til høydeforskjell på minimum 25 mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørterskel ikke er oppfylt. Videre har tettesjiktet nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere utbedring eller fornyelse av tettesjiktet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere utbedring eller fornyelse av tettesjiktet.

## Sanitærutstyr

| | |
|---|---|
| Type utstyr | Servant |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterne til klosett? | Nei |

**Oppsummering sanitærutstyr** **TG-1**

## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilasjon | Naturlig ventilasjon |
| Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle? | Ja |

**Observerte avvik:**
- Påvist utilstrekkelig avtrekk.

**Oppsummering ventilasjon** **TG-2**

Vaskerommet har naturlig ventilasjon. Ved kontroll med papirark/røykampulle ble det påvist utilstrekkelig avtrekk. Dette gir økt risiko for fuktopphopning, muggvekst og materialskader i rommet.



**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk i vaskerommet.

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

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

### Dokumentasjon av vanntett sjikt

| | |
|---|---|
| Er det manglende framlagt dokumentasjon? | **Ja** |

**Observerte avvik:**

- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

**Oppsummering dokumentasjon** **TG-2**

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

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.



## 6.16 Innvendige overflater TG-2



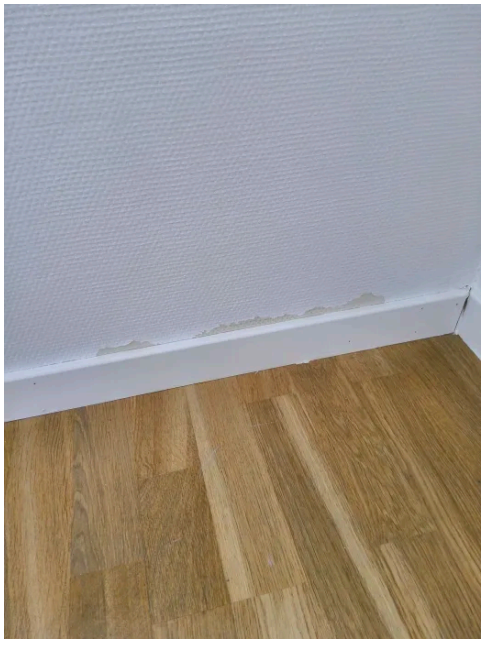
Beskrivelse

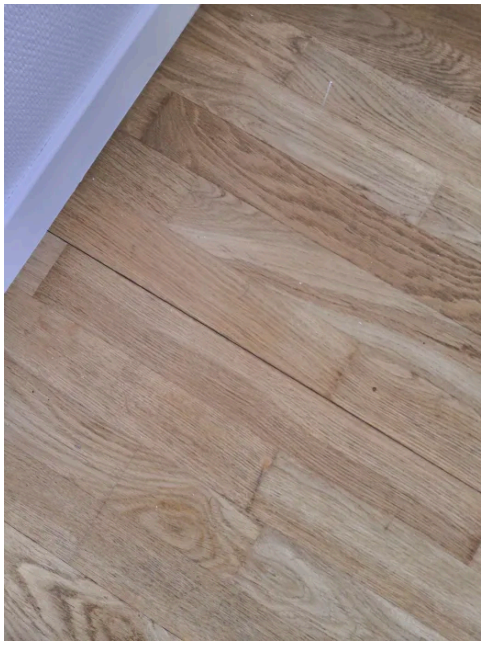
Innvendige gulv har parkett, og veggene har malt tapet/strie.

| | |
|---|---|
| Er det registrert avvik? | **Ja** |

Det registreres stedvis betydelig slitasje på parketten, med riper, nedslitt overflatebehandling, misfarging og lokale åpninger mellom bordene. Slitasjen er særlig tydelig ved inngangsdøren. Veggoverflatene har synlige skjøter og stedvis løsnet eller avskallet overflate ved gulvlistene. Det er også slitasje på enkelte lister og terskler.

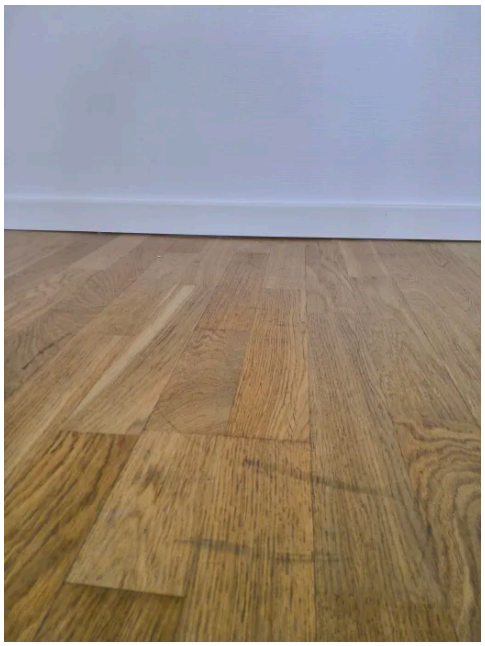


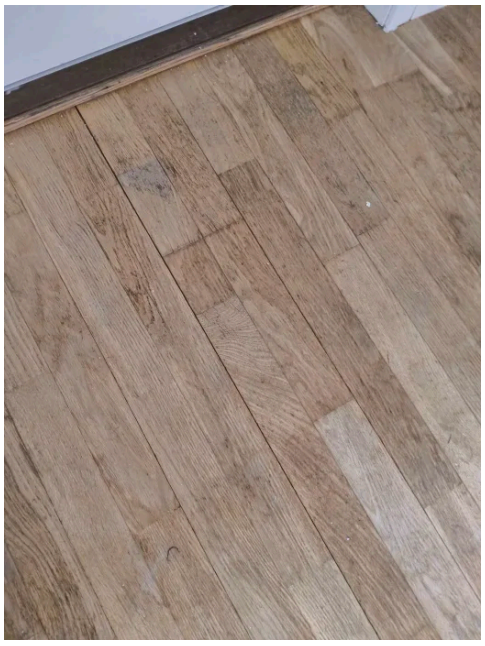


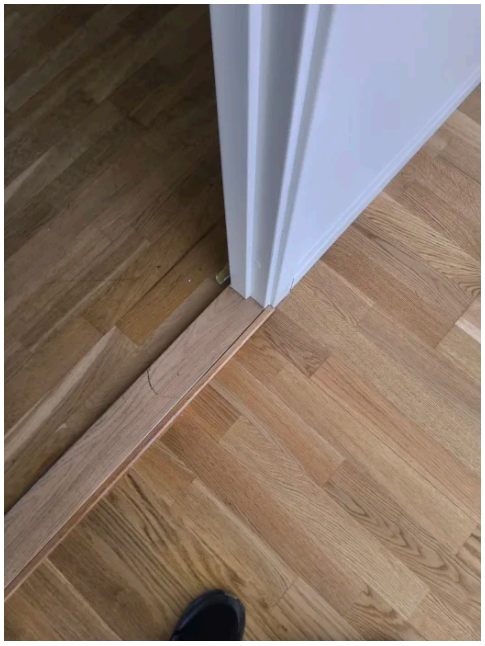


**Oppsummering** **TG-2**

Innvendige gulv har parkett, og veggene er kledd med malt tapet/strie. Det registreres stedvis betydelig slitasje på parketten, med riper, nedslitt overflatebehandling, misfarging og lokale åpninger mellom bordene, særlig tydelig ved inngangsdøren. Veggoverflatene har synlige skjøter og stedvis løsnet eller avskallet overflate ved gulvlistene, og det er slitasje på enkelte lister og terskler. Overflatene fremstår slitte i forhold til forventet tilstand, og det må påregnes vedlikehold og utbedring av gulv og veggoverflater for å gjenopprette et tilfredsstillende inntrykk.







# 6.17 Utvendig bod





Beskrivelse

Utvendig bod med adkomst gjennom malt boddør fra overbygd uteareal. Boden har trekonstruksjoner med delvis synlig bindingsverk og platekledning, plater på gulvet og platekledd himling. Det er montert oppbevaringshyller i tre.