




Tilstandsrapport



 Tomannsbolig

 Johan Castbergs gate 15, 2815 GJØVIK  GJØVIK kommune

gnr. 63, bnr. 213

Sum areal alle bygg: BRA: 307 m² BRA-i: 262 m²



Befaringsdato: 17.02.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 20995-2329

Eiendomsverdi ref nr: YL1804

Foretak: KonturTakst AS

Takstingeniør: Thomas Sirrud



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

KonturTakst AS

KonturTakst AS er et takstforetak bestående av fire takstingeniører med lang erfaring innenfor bygg- og anleggsbransjen. Les mer om oss på www.KonturTakst.no

Vi bistår deg gjerne dersom du har behov for tjenester vi kan utføre!
Kontakt oss på post@konturtakst.no eller takstingeniøren direkte.



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak:
Thomas Sirirud Drift AS - orgnr. 93284851

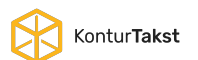
Thomas Sirirud

thomas@konturtakst.no

974 82 733

Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en forenklet beskrivelse av eiendommen. For mer detaljert beskrivelse, les under konstruksjoner i rapporten. Det anbefales å lese premisstekstene og forutsetningene for rapporten, for å sette seg inn i hvilke undersøkelsesnivåer rapporten ligger på.

Tomannsbolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BELIGGENHET

Eiendommen er sentralt beliggende på Gjøvik, Tonjordet. Nærområdet består hovedsakelig av boligbebyggelse. Gangavstand til NTNU. Gjøvik byr på de fleste butikk- og restaurantfasiliteter samt togforbindelse til Oslo.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Hel 2-mannsbolig over 2 ½ etasjer og uinnredet kjeller. En boenhet i 1. etasje og en boenhet i 2.- og loftsetasje, med felles inngangsparti.

Taket er tekket med metallplater. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk.

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående og liggende utvendig trekledning. Grunnmuren er pusset/slemmet over terrengnivå. Saltak i trekonstruksjon. Skråtak. Luftespalter i raft.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Plastvinduer med 2-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er blant annet: 2006, 1979 samt flere glass med variert alder.

Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 3-lags isolerglass.

Veranda mot sør:
Fundamentert på betong. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Takoverbygg.

Veranda mot sør-vest 1.- og 2. etasje:
Fundamentering ikke synlig. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Takoverbygg. Trapper i trekonstruksjon.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater er i hovedsak preget av:
Parkett. Laminat. Betong.

Veggflater er i hovedsak preget av:
Formpresset panel. Panel. Malte plater. Mur/betong.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Himlingsplater. Panel. Malte plater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.
Murt pipe.

Antall ildsteder i bygningen: 1.

Grunnmur i betong.

Trapper i trekonstruksjon.
Profilerte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etasje:
Fliser på gulv og vegg. Panel på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjdører. Dusjhjørne. Gulvmontert toalett. Opplegg til vaskemaskin. Varme i gulv. Avtrekksvifte. Sluk i plast.

Bad 1. etasje:
Fliser på gulv. Panel og våtromsplater på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speilskap med tilhørende belysning. Dusjdører. Dusjhjørne. Gulvmontert toalett. Opplegg til vaskemaskin. Avtrekksvifte. Varme i gulv. Sluk i plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 2. etasje:
Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Laminert benkeplate. Plast/glassplate over benkeplate. Belysning over benkeplate. Kjøkkenkum. Komfyrvakt. Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Plass til integrert: Komfyr. Steketopp, strøm.
Plass til frittstående: Oppvaskmaskin. Kjøleskap/fryseskap.

Kjøkken 1. etasje:
Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Laminert benkeplate. Laminat over benkeplate. Belysning over benkeplate. Kjøkkenkum. Komfyrvakt. Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Plass til frittstående: Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannrør i: Plast. Metall.
Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Ventilasjonen består av mekanisk- og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av avtrekksvifte og/eller naturlig oppdrift. Avtrekksvifte fra våtrom og kjøkken.

Varmtvannstank på ca. 170 liter, plassert i kjeller.
Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert i kjeller.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Ildsted. Varme i gulv. Panelovner.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent

Beskrivelse av eiendommen

ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 1003,9 m². Snødekt terreng.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Megler innhentet tegninger.

Det er sett etter åpenbare avvik og endringer sammenliknet med framviste tegninger. Det er ikke utført fullstendig eller nøyaktig oppmåling av alle bygningskonstruksjoner, og avvik kan dermed forekomme uten å være registrert.

Loftsetasje: Det er satt opp delevegg slik at del av påtegnet stue er medtatt som soverom.

1. etasje: Påtegnet stue er delt av og det er etablert soverom og gang. Delevegg mellom påtegnet stue og gang er fjernet.

Bruksendringer fra hoveddel til annen type hoveddel kan være søknadspliktige. Du må søke om bruksendring dersom den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømming. Det samme gjelder byggearbeid på bærende konstruksjoner. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser med kommunen.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Megler innhentet tegninger.

Garasjen er påtegnet med 2 separate porter, det er montert skyveporter.

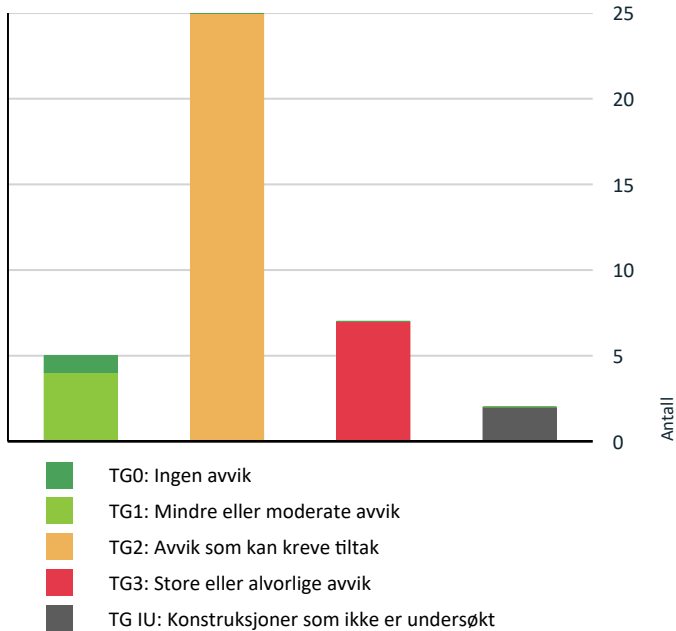
Det er avvik på vinduer på fasader.

Garasjen er påtegnet med liggende kledning, det er montert stående.

Det er registrert avvik på fasader sammenliknet med byggegodkjente tegninger. Dette kan innebære brudd på byggtekniske forskrifter og regelverk, med mulig risiko for pålegg og gebyrer, men det er usikkert om avvikene faktisk vil få slike konsekvenser. Kjøper/eier anbefales å avklare forholdet nærmere med kommunen og eventuelt innhente fagkyndig vurdering for å få vurdert behov for søknad eller andre tiltak.

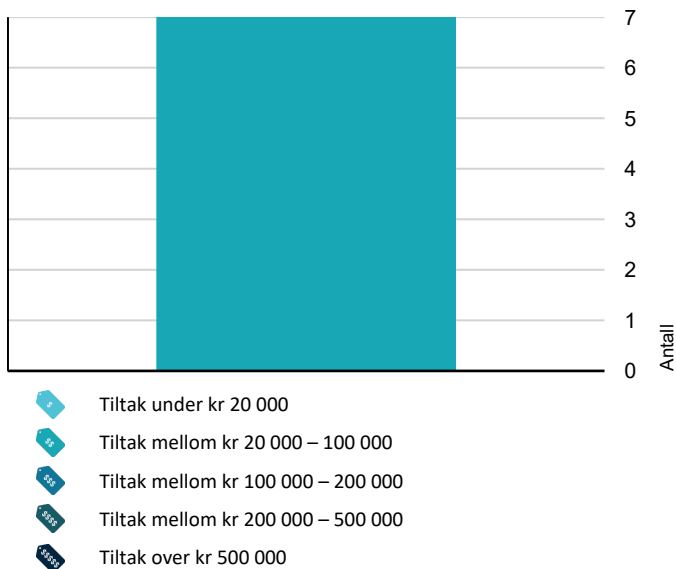
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT











- ! **Tekniske installasjoner > Andre installasjoner** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

 Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
 Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side
 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
 Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

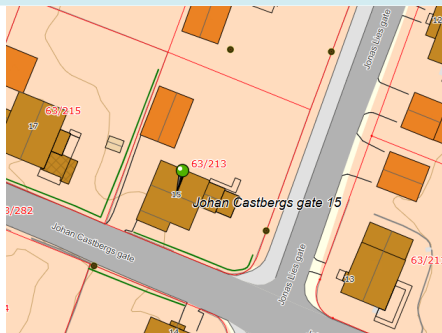
-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-  Det er avvik i rømningsveier.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

1948

Kommentar

Eiendomsverdi.no og tidligere utført tilstandsrapport.

Standard

Normal standard planløsning.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent anlegg.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Vedlikehold

Dette er et forenklet sammendrag. For å få et riktig bilde av objektet må dette sees i sammenheng med de respektive punktene i rapporten. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i rapporten, for å få en bedre forståelse på hva en tilstandsrapport er. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser på bygningsdeler som var snødekt under befaringstidspunktet.

Når man investerer i en brukt bolig, kan det være utfordrende å anslå fremtidige vedlikeholdsbehov og oppgraderinger. Behovet for vedlikehold vil i stor grad avhenge av faktorer som alder og tilstand på viktige elementer som tak, kledning, vinduer og rør. Videre vil byggets byggeskikk og valg av materialer variere i tråd med alderen, noe som medfører ulikheter i energiforbruk, komfort og brukeropplevelse. Det blir derfor viktig å vurdere disse aspektene nøye, da de kan variere betydelig fra eiendom til eiendom avhengig av alder og eventuelle tidligere oppgraderinger. Bygningens alder og byggemåte tilsier at ved oppussing eller andre tiltak på bygningen kan avdekkes avvik som ikke er beskrevet i rapporten. Behov for vedlikehold og utbedringer.

Tilbygg / modernisering

2025	Utført av firma.	Skiftet varmtvannsbereder. (Opplyst av nåværende eier)
2021	Utført av firma.	Delt av stue og lagd nytt soverom i begge etasjer.
2019	Utført som egeninnsats og firma.	Pusset opp kjøkken 1. etasje.
2010	Utført som egeninnsats.	Oppgradert drenering mot øst.
2010	Utført av firma.	Bygget nye terrasser mot øst.
2008	Utført av firma.	Kultet opp gårdsplass og oppgradert drenering mot vest.
2006	Utført av firma.	Nytt elektrisk anlegg i 1.- og 2. etasje.
2006	Utført som egeninnsats og firma.	Nytt kjøkken i 2. etasje.
2006	Utført som egeninnsats og firma.	Nye bad i 1.- og 2. etasje.
2006	Utført som egeninnsats og firma.	Etterisolert huset fra innsiden, ny fuktsperre, nye overflater.

(Opplysningene over er innhentet fra tidligere utført tilstandsrapport, ukjent omfang på tiltakene)

Tilstandsrapport

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taket er tekket med metallplater. Taktekingen er snødekt.

Taktekingen er inispisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet, i tillegg er taket snødekt. Dette innebærer at takteking ikke er tilstrekkelig besiktiget og tilstandsgrad er i hovedsak gitt på bakgrunn av alder. Jeg oppfordrer til nærmere besiktigelse av takteking når taket er snøfritt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent alder på undertak og takteking.

Deler av bygningsdelen er skjult, og kan ha en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Ukjent om undertaket ble skiftet samtidig med taktekingen. Det bemerkes at for å skifte undertaket, må taktekingen fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvensen kan være redusert brukstid og fuktskader, også på andre bygningsdeler. Eldre taktekinger øker risikoen for lekkasjer og fuktskader.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser av takteking og undertak når taket er snøfritt, for å avdekke eventuelle skjulte feil eller skader.

TG 2 Nedløp og beslag

Kommentar

Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Snødekte takrenner og beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Frostspreg på takrennenedløp. Folie eller malingsflass ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er generelt behov for vedlikehold og utbedringer. Takrennenedløp og takrenner bør utbedres ut for å hindre lekkasjer og økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner.

Bygningen bør sikres for å hindre at is og snø faller ned på områder der personer og husdyr kan befinne seg. Merk at bæreevne til takkonstruksjon må vurderes før dette startes med tanke på eventuell snølast.



Takvann ledes ikke bort fra bygningen.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

Kommentar

Yttervegg i trekonstruksjon. Stående og liggende utvendig trekledning. Grunnmuren er pusset/slemmet over terrengnivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Store deler av konstruksjonen er skjult, eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Erfaringsmessig kan eldre trevegger ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduene. Tilstand til den utvendige kledningen øker risikoen for eventuelle råteskader i yttervegg. Kledning bærer preg av slitasje. Det er observert åpninger bak utvendig kledning, noe som øker risikoen for at mus kan trenge inn i bygningen. Kledning er ført ned på vannbrett uten glippe, risiko for fuktopptrekk. Lufting av kledning er ikke i samsvar med dagens anbefalte løsning, den er heller ikke dårligere enn den normale løsningen på tidspunktet da huset ble bygget.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Lokale utbedringstiltak kan gjennomføres for å forlenge levetiden til yttervegg og kledning.

Det anbefales å åpne deler av konstruksjonen for en grundigere vurdering, da store deler er skjult og det kan foreligge skjulte skader. Vedlikehold og utbedringer er nødvendig for å redusere risikoen for ytterligere råteskader..

Åpninger bak kledningen bør tettes for å hindre at mus kommer inn, da mus kan forårsake strukturelle skader på bygningsdelene og i enkelte tilfeller overføre sykdom til mennesker.



Råteskader på kledning registrert flere steder, kledning bærer generelt preg av slitasje.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Saltak i trekonstruksjon. Skråtak. Luftespalter i raft.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket, inspeksjonsmulighetene er derfor begrenset. Isolerte, skrå takflater anses som en risikokonstruksjon på grunn av historisk høy forekomst av skader. Utilstrekkelig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsvis føre til kondensskader og isdannelse under kaldere værforhold. Snøen fordeler seg ujevnt på taket, og det oppstår lokale isdannelse ved takets raft. Dette kan være relatert til utilstrekkelig isolasjon, mangelfull lufting av takkonstruksjonen eller luftlekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Store deler av takkonstruksjonen er skjult, og det kan derfor foreligge feil eller mangler som ikke er avdekket i rapporten. Eldre takkonstruksjoner har normalt dårligere bæreevne enn nyere konstruksjoner, noe som kan medføre behov for hyppigere inspeksjoner og snømåking i vinterperioder for å redusere risiko for overbelastning og svikt. Det er også økt risiko for fukt- og kondensproblematikk i eldre takkonstruksjoner, uten at slike forhold nødvendigvis er avdekket ved denne undersøkelsen. Jeg anbefaler nærmere undersøkelser av mulig fuktproblematikk, lufting og isolasjon i takkonstruksjonen, samt kontroll av konstruksjonens tilstand og bæreevne.

Hver vår og høst bør man gjennomføre inspeksjoner av alle tak for å vurdere tilstanden og identifisere nødvendige tiltak. Mangelfullt eller feil vedlikehold kan redusere levetiden eller forårsake betydelige skader.

Tilstandsrapport



Fuktmerker rundt gjennomføring tak, fuktmåling ikke foretatt grunnet manglende tilkomst/stige. Ising på tak.

TG 3 **Vinduer**

Kommentar

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Plastvinduer med 2-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er blant annet: 2006, 1979 samt flere glass med variert alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Enkelte vinduer bærer preg av slitasje. Værslitte karmen. Alder på vinduer tilsier at det er sannsynlig at punktering av isolerglass kan forekomme selv om det ikke ble avdekket på befaringen, dette kan være vanskelig å oppdage grunnet temperatur og lysforhold. Enkelte tettelister var harde/slitt. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Behov for vedlikehold og utbedring. Overflatebehandlingen betyr svært mye for levetiden til vinduer og dører av tre. Vedlikeholdsintervallene avhenger av overflatebehandlingen og hvor værutsatt vinduene eller dørene står. Innvendige fuktforhold spiller også en viss rolle for vedlikeholdshyppigheten.

Konsekvensen av påviste avvik er for eksempel høyere energitap på bygningen, redusert brukstid og fuktskader.

Kostnadsestimat er vurdert ut fra utskifting av vinduer med råteskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskadet vindu registrert.



Sprukket kjellervindu.



Kjellervinduer bærer preg av slitasje og har råteskader.

Dører

Kommentar

Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dørene bærer preg av slitasje. Bygningsdelen er gammel og det er kort forventet gjenværende brukstid. Manglende/slitte pakninger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for vedlikehold og utbedring. Konsekvensen kan være høyere energitap på bygningen.



Katteluke i dør, dette kan svekke døren med tanke på isolasjonsevne.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Veranda mot sør:

Fundamentert på betong. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Takoverbygg.

Veranda mot sør-vest 1.- og 2. etasje:

Fundamentering ikke synlig. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Takoverbygg. Trapper i trekonstruksjon. Snødekte overflater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Behov for vedlikehold. Det er registrert skjevheter i konstruksjonen. Altan over innredet rom klassifiseres på generelt grunnlag som en risikokonstruksjon som erfaringsvis har høy skadefrekvens. Konstruksjonen har sannsynligvis utilstrekkelig bæreevne. Sprekker i betongtrapp.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser av konstruksjonen for å avdekke skadeomfang. Konsekvensen kan være svikt i konstruksjonen, redusert brukstid og fuktskader. Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring av tekking, råteskader og ytterligere undersøkelser, kostnad for utbedring kan være høyere.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fundament/betongtrapp til overstående veranda/altan har større sprekkdannelser og fremstår sviktende.



Trefiberplater under veranda har svelleskader, materialet anses som uegnet til utebruk. Dør under veranda er ikke mulig å åpne grunnet snø og is, undersiden er derfor ikke inspisert.



Fuktmerker under veranda 2. etasje. Sannsynligvis utett tekking.



Råteskadet rekkverk-

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar

Gulvflater er i hovedsak preget av:
Parkett. Laminat. Betong.

Veggflater er i hovedsak preget av:
Formpresset panel. Panel. Malte plater. Mur/betong.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Himlingsplater. Panel. Malte plater.

Lagrede gjenstander begrenset inspeksjonsmuligheten enkelte steder.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Enkelte skader/merker på overflater. Knirk i gulv enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Sprekk i parkett.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noe skjevheter flere steder i boligen. Avviket ble blant annet registrert i stue 2. etasje, det gjøres oppmerksom på at det kun utføres stikkprøver på denne undersøkelsen, i henhold til NS 3600. Eldre bygg ble tradisjonelt bygget med grunnere fundamentering, skjevheter og bevegelser løpet av årstidene er ikke unormalt. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Skjevheter i etasjeskiller er normalt tatt byggeåret i betraktning. Konstruksjonsstyrken er ikke vurdert, og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Skjevheter må sees i sammenheng med "grunnmur og fundamenter" i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Setningsskader kan være gamle, og derfor bør man kunne akseptere en rimelig grad av skjevheter og sprekker i en gammel bygning, så lenge setningene har stanset eller utvikler seg så langsomt at problemene kan håndteres med regelmessig vedlikehold. Setninger og bevegelser i grunnen kan gi oppsprekking i grunnmur og i andre konstruksjoner i bygningen. Skjevheter i gulv, problemer med dører/vinduer, brudd på ledninger etc. kan også være en konsekvens, dette må hensyntas ved tiltak på bygningen. Det anbefales ytterligere undersøkelser av konstruksjonen for å kartlegge videre omfang og årsak av skjevheter samt vurdere konstruksjonsstyrke, siden konstruksjonen er skjult.

Kostnadsestimatet innebærer kun kostnaden til å foreta ytterligere undersøkelser, det er vanskelig å fastsette en nøyaktig utbedringskostnad før omfang og årsak er fullstendig kartlagt. Utbedring av avvik vil sannsynligvis medføre høyere kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Helningsavvik på ca. 25 mm over en avstand innen 2 meter i 2. etasje.



Total helningsavvik på ca. 48 mm i stue 2. etasje.



Misfarging på etasjeskille kjeller. Fuktmåling viste tørre verdier.

🔧 TG 2 Pipe og ildsted

Kommentar

Murt pipe.

Antall ildsteder i bygningen: 1.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe er inspisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet. Store deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Det er brennbart materiale inntil pipevange/pipekrage.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Jeg anbefaler kontroll utført av fagkyndig, jeg er ikke fagperson på dette området. Det er mange krav og anbefalinger til skorsteiner og ildsteder. Avviket kan påvirke brannsikkerheten i bygningen.



Riss i pipe.

Tilstandsrapport

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Rom under terreng med dagens tilstand egner seg ikke innredet. Ved enkle fuktsøk ble det registrert områder med forhøyde verdier. Betonggulv på eldre bygg er det ikke uvanlig at det registreres forhøyde fuktverdier, som oftest grunnet manglende fuktsperre og sviktende drenering. Fuktopptrekk kan forekomme, det ble ikke brukt fuktsperre i gulv under terreng ved dette byggeåret. Det må påregnes fuktopptrekk via gulv og/eller fundamenter på eldre konstruksjoner mot terreng selv om fuktsikringen utbedres. Ved fuktmåling registrerte jeg fukt. Overflater på vegger under terreng er av Mur/betong, hulltaking er derfor ikke foretatt. Fukt er kontrollert på annen måte. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Råteskadet treverk i kjeller, forholdet gis tilstandsgrad 3.

Bygningsdelen må sees i sammenheng med "drenering", "overflater" og "grunnmur og fundamenter" i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Organiske materialer direkte mot betonggulv anbefales fjernet. Generelt behov for vedlikehold og utbedringer. Kostnadsestimat må ses i sammenheng med fjerning av organisk materiale og ytterligere undersøkelser. Dersom man ikke gjør tiltak øker risikoen for ytterligere sopp- og råteskader.

Årsakene til avviket er ikke avdekket på grunn av begrensninger i denne rapportens undersøkelsesomfang. Dette krever ytterligere undersøkelser for å fastslå. Konsekvensene av avviket kan eksempelvis være fuktskader og redusert brukstid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskadet treverk i kjeller. Enkle fuktsøk viste forhøyde verdier.



Saltutslag, avskalling og synlig fukt i kjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Kommentar

Trapper i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er betydelig knirk i trapp.
- Det er liten frihøyde i trappeløp

Bratte trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avviket kan medføre redusert brukskomfort. Se også "Helse, miljø og sikkerhet" i rapporten.

TG 2 Innvendige dører

Kommentar

Profilerte dører.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvensen av påviste avvik er for eksempel redusert brukstid.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Fliser på gulv og vegg. Panel på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjdører. Dusjhjørne. Gulvmontert toalett. Opplegg til vaskemaskin. Varme i gulv. Avtrekksvifte. Sluk i plast.



Oversiktsbilde av bad.

2. ETASJE > BAD

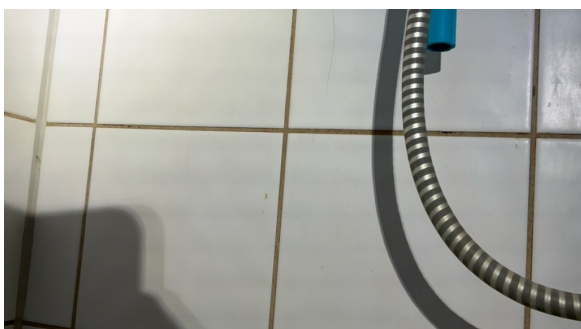
TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Fuger bør skiftes ut.



Sprekker og misfarging på fuger.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er avvik på fall i forhold til referansenivå. Det er funnet avvik på fall i henhold til TEK17.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Påviste avvik kan føre til negative konsekvenser, som for eksempel redusert levetid og skader forårsaket av fuktighet. Det bør gjøres tiltak for å redusere risikoen for fuktskader.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må man bygge om gulvet slik at det har riktig fall mot sluket.



List under dusjdører hindrer evt. lekkasjevann i å nå sluk. Denne bør fjernes.

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Fritt vann direkte på gulv/vegg øker belastning på konstruksjon. Underliggende membran kan ikke kontrolleres grunnet flislagte overflater, tilstanden er derfor vanskelig å si noe om. Det er ikke spalte i terskel mot sluk, slik at evt. lekkasjevann vil renne ut av våtrommet i stedet for ned i sluk. Ikke synlig membran i sluk. Dører og vinduer må beskyttes mot direkte vannpåkjenning og helst plasseres utenfor de våte sonene. Vindu er plassert i et område som er definert som våtsone. Det er usikkert om monteringsdetaljer hensyntar dette, se Byggforsk datablad 543.505 og 543.506. Membran kan ikke konstateres.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanttettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrommet oppfyller ikke dagens krav, og kjøperen må vurdere om det er hensiktsmessig å bruke våtrommet på en annen måte enn det gjeldende regelverket beskriver. Dette kan for eksempel innebære installasjon av et tett dusjkabinett og nøye overvåking av eventuelle tegn på fuktskader.

Usikkerhet rundt utførelsen av tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.



Kontroll av sluk.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Svelleskader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt for å tilfredsstillende forskrift, men det var ikke mulig å ta hull på den mest fuktutsatte plassen.



Enkle fuktsøk viste forhøyde verdier, dette kan være normalt ettersom dusj nylig er brukt.



Hulltaking er utført i tilstøtende vegg mot toalett. Fuktmåling viste tørre verdier.

1. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Fliser på gulv. Panel og våtromsplater på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speilskap med tilhørende belysning. Dusjdører. Dusjhjørne. Gulvmontert toalett. Opplegg til vaskemaskin. Avtrekksvifte. Varme i gulv. Sluk i plast.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av bad.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Se "Sluk, membran og tettesjikt" under i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er avvik på fall i forhold til referansenivå. Det er funnet avvik på fall i henhold til TEK17.

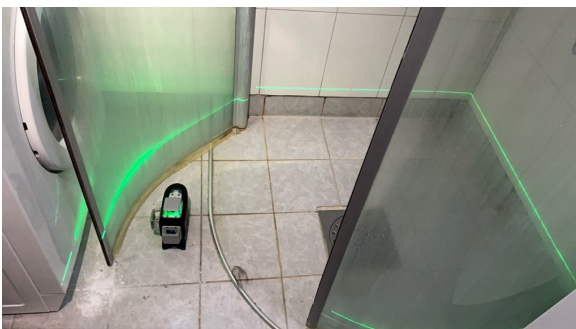
Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Noe hulrom under flisene utløser ikke skader så lenge limet holder flisene på plass. Men hvis større deler av flisarealet er uten god vedheft, betraktes det som en mangel som kan eller har resultert i skade. Dette anbefales undersøkt.

Påviste avvik kan føre til negative konsekvenser, som for eksempel redusert levetid og skader forårsaket av fuktighet. Det bør gjøres tiltak for å redusere risikoen for fuktskader.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må man bygge om gulvet slik at det har riktig fall mot sluket.



List under dusjdører hindrer evt. lekkasjevann i å nå sluk. Denne bør fjernes.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Fritt vann direkte på gulv/vegg øker belastning på konstruksjon. Underliggende membran kan ikke kontrolleres grunnet flislagte overflater, tilstanden er derfor vanskelig å si noe om. Det er ikke spalte i terskel mot sluk, slik at evt. lekkasjevann vil renne ut av våtrommet i stedet for ned i sluk. Misfarging på overflater. Ikke synlig membran i sluk. Dører og vinduer må beskyttes mot direkte vannpåkjenning og helst plasseres utenfor de våte sonene. Vindu er plassert i et område som er definert som våtsone. Det er usikkert om monteringsdetaljer hensyntar dette, se Byggforsk datablad 543.505 og 543.506. Våtromsplater har svelling.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Våtrommet oppfyller ikke dagens krav, og kjøperen må vurdere om det er hensiktsmessig å bruke våtrommet på en annen måte enn det gjeldende regelverket beskriver. Dette kan for eksempel innebære installasjon av et tett dusjkabinett og nøye overvåking av eventuelle tegn på fuktskader.

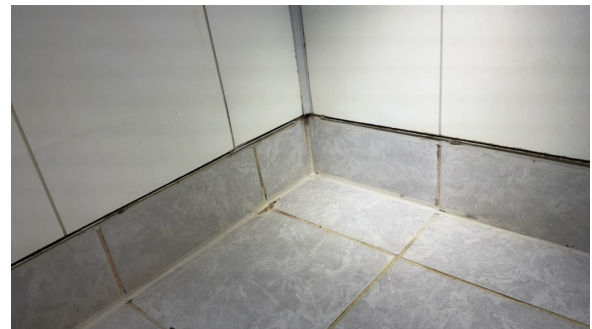
Usikkerhet rundt utførelsen av tettesjikt medfører økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Våtromsplater må skiftes. Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring/utskifting av våtromsplater. Dersom tiltak ikke utføres økes risikoen for ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kontrol av sluk.



Fuktskader på våtromsplater flere steder, våtrommet er utett. Manglende fugemasse og svelne plater. Forholdet gis tilstandsgrad 3.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.



Svelleskader på innredning.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er ikke foretatt da det på annen måte er påvist sannsynlighet for fuktskade. Ved befaring ble det isteden utført fuktsøk med egnet verktøy.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved enkle fuktsøk ble det registrert områder med forhøyde verdier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til øvrige punkter angående våtrommet i rapporten.



Fuktsøk viste forhøyde verdier i veggplater. Dette indikerer fuktopptrekk i skjøter og plateender.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Laminert benkeplate. Plast/glassplate over benkeplate. Belysning over benkeplate. Kjøkkenkum. Komfyrvakt.

Plass til integrert: Komfyr. Steketopp, strøm.

Plass til frittstående: Oppvaskmaskin. Kjøleskap/frysenskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte skader/merker på overflater. Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, men for å lukke avviket må det gjøres tiltak.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av kjøkkenet.



Skapdør er løs.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kommentar

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Laminert benkeplate. Laminat over benkeplate. Belysning over benkeplate. Kjøkkenkum. Komfyrvakt.

Plass til frittstående: Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap/fryseskap.



Oversiktsbilde av kjøkkenet.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Kommentar

Synlige innvendige vannrør i: Plast. Metall.

Tilstandsrapport

Jeg er ikke VVS-fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

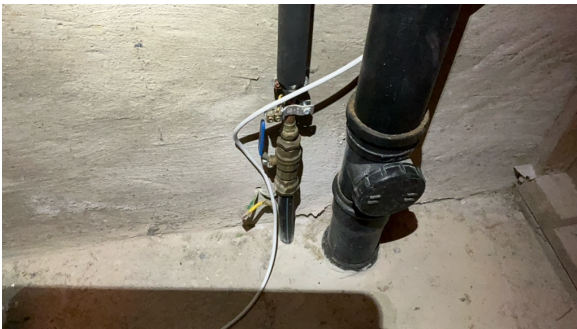
I kjøkkenskap er det ikke tett tilslutning mellom varerør og innerrør for rør i rør system. Ukjent omfang på utbedringer/utskiftninger. Rørøpplagg er ikke lagt vannskadesikkert, og lekkasjevann ledes ikke til sluk eller stoppes automatisk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jeg anbefaler kontroll av rørøpplagg utført av fagperson. Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder.

Avviket øker risikoen for fuktskader.



Stoppekran i kjeller.

TG.2 Avløpsrør

Kommentar

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ukjent omfang på utbedringer/utskiftninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jeg anbefaler kontroll av rørøpplagg utført av fagperson. Innhent dokumentasjon om mulig.



Dårlig avrenning i servant bad 1. etasje.



Stakeluke i kjeller.

TG.1 Ventilasjon

Kommentar

Ventilasjonen består av mekanisk- og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av avtrekksvifte og/eller naturlig oppdrift. Avtrekksvifte fra våtrom og kjøkken.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstank på ca. 170 liter, plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Jeg anbefaler å få en elektriker til å sørge for at berederen blir fast tilkoblet det elektriske anlegget med en bryter i stedet for at berederen er koblet til gjennom stikkontakt og støpsel. Det reduserer risikoen for dårlig kontakt og varmgang.

Varmtvannstank - 2

Kommentar

Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Jeg anbefaler å få en elektriker til å sørge for at berederen blir fast tilkoblet det elektriske anlegget med en bryter i stedet for at berederen er koblet til gjennom stikkontakt og støpsel. Det reduserer risikoen for dårlig kontakt og varmgang.

Andre installasjoner

Kommentar

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Ildsted. Varme i gulv. Panelovner.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Se også boligens energiattest.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kommentar

Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Tilstandsrapport

Ukjent.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ukjent omfang.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent Ikke vært i mitt eie.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

6. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei Ikke meg bekjent.

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Jeg anbefaler utvidet kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Generell kommentar

Det er påvist fysiske avvik og manglende dokumentasjon. Forholdene er ikke i samsvar med gjeldende krav, og kan medføre redusert elsikkerhet. Dette kan blant annet øke risikoen for elektrisk støt, varmgang og brann, samt medføre behov for kontroll og utbedring utført av autorisert elektroinstallatør.

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget, dette skal foreligge på alle arbeider på det elektriske anlegget etter 1999. Deler av det elektriske anlegget er gammelt og har kort gjenværende brukstid.

Tilstandsrapport



Sikringskap 2. etasje.



Sikringskap 1. etasje.



Løs ledning 1. etasje kjøkken.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til tiltak eller utbedringer på fuktsikringen siden byggeår. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ut på terreng. Snødekt terreng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Fuktsikringen under terreng er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon, tilstandsgrad er satt ut fra synlige forhold og opplysninger om alder. Fuktsikringen har begrenset restlevetid og det er indikasjoner på at denne er sviktende, tiltak anbefales. Forhøyde fuktverdier mot grunnen registrert, se også "rom under terreng" i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at selv om utbedring eller etablering av fuktsikring ikke nødvendigvis gjør at fuktproblematikk forsvinner, siden det må påregnes kapillærsug fra grunnen. Manglende avslutningslist på grunnmursplast over terreng, dette må monteres for å unngå vanninntrenging på innsiden av plasten. Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuktsikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimatet innebærer kun kostnaden til å foreta ytterligere undersøkelser, det er vanskelig å fastsette en nøyaktig utbedringskostnad før omfang og årsak er fullstendig kartlagt. Utbedring av avvik vil sannsynligvis medføre høyere kostnader.

Tiltak kan redusere risikoen for ytterligere fuktpåkjennning som kan medføre fukt- og råteskader, samt forringelse av grunnmur og gulv.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende avslutningslist over grunnmursplast.

! TG 3 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Grunnmur i betong. Støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Fundamentering er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Småskader grunnet fuktbelastning over tid. Saltutslag, malingsflass og avskalling på grunnmur, dette er et tegn på fuktvandring i grunnmuren. Skjevheter i konstruksjonen som sannsynligvis har sin årsak i fundamenteringen ble registrert. Organiske materialer ligger direkte mot grunn, dette anbefales fjernet siden det gir sopp- og råteskader. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Bygningsdelen må sees i sammenheng med "rom under terreng" i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekker og riss kan skyldes normal materialbevegelse, svinn i betong eller setninger i grunnen. Dersom sprekken utvikler seg, kan de føre til økt fuktinntrengning og gradvis svekkelse av konstruksjonens bestandighet. Det anbefales å følge med på utviklingen og tette sprekken med egnet reparasjonsmateriale. Ved økende omfang, tegn til setningsskader eller usikkerhet rundt årsaken bør fagkyndig foreta en nærmere vurdering. Årsakene til avviket er ikke avdekket ettersom det går utover undersøkelsesnivået i rapporten, konsekvensen er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan eksempelvis være fuktskader eller redusert brukstid.

Kostnadsestimatet innebærer kun kostnaden til å foreta ytterligere undersøkelser, det er vanskelig å fastsette en nøyaktig utbedringskostnad før omfang og årsak er fullstendig kartlagt. Utbedring av avvik vil sannsynligvis medføre høyere kostnader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Grunnmur forvitrer enkelte steder, dette indikerer dårlig betongkvalitet.



Sprekker i grunnmur enkelte steder.

! TG IU Terrengforhold

Kommentar

Eiet tomt på 1003,9 m². Snødekt terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstandsrapport

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggene. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggene til laveliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det (Se Se byggforskriften 514.221).

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Jeg har ikke fått opplysninger om utskiftninger eller andre arbeider på utvendige vann- og avløpsledninger. Tilstandsgraden blir derfor satt ut fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Vurderingen under dette punktet inneholder blant annet:

- Sikkerhetsmessige forhold rundt innvendig trapp.
- Sikkerhetsmessige forhold rundt Balkonger, terrasser og rom under balkonger.
- Sikkerhetsmessige forhold rundt utvendig trapp.
- Radon, dokumentasjonsbasert (ikke målinger).
- Åpenbare avvik rundt branntekniske forhold.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

Det er utført radonmåling i 2022, med verdier under tiltaksgrensen.

Det er registrert avvik på rømningsvei i boligen, det er heller ikke fremvist selvstendig analyse som dokumenterer at forskriftskravet er ivaretatt på andre måter. Jeg anbefaler at dette undersøkes ytterligere. Påvist avvik gjelder loftsetasje.

Det er registrert rom i boligen som ikke tilfredsstillende krav til dagslysflate i henhold til NS3600. Dette er registrert i 2 soverom loftsetasje.

Det er sannsynligvis ikke branncelleinndeling mellom boenhetene i henhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

Konsekvensen for nevnte avvik kan være fallulykker, tiltak for å bedre sikkerheten anbefales.

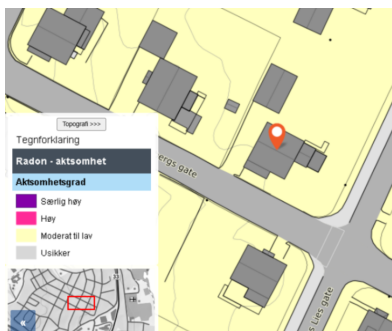
Avvik i branncelleinndeling og rømningsveier bør undersøkes og utbedres for å sikre tilfredsstillende brannsikkerhet og trygge rømningsforhold.



Manglende håndløper og rekkverk i betongtrapp.



Manglende rekkverk i tretrapper.



Bygningen ligger i et område som er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad i kartet. Det er utført radonmåling i 2022, med verdier under tiltaksgrensen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1988

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse uten tilstandsgradsetting. Dette innebærer at kjøper anbefales å foreta ytterligere undersøkelser, fordi eventuelle avvik ikke er beskrevet i rapporten.

Behov for vedlikehold og utbedringer.

Kommentar

Tidligere utført tilstandsrapport.

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Ytterdør i tre. Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

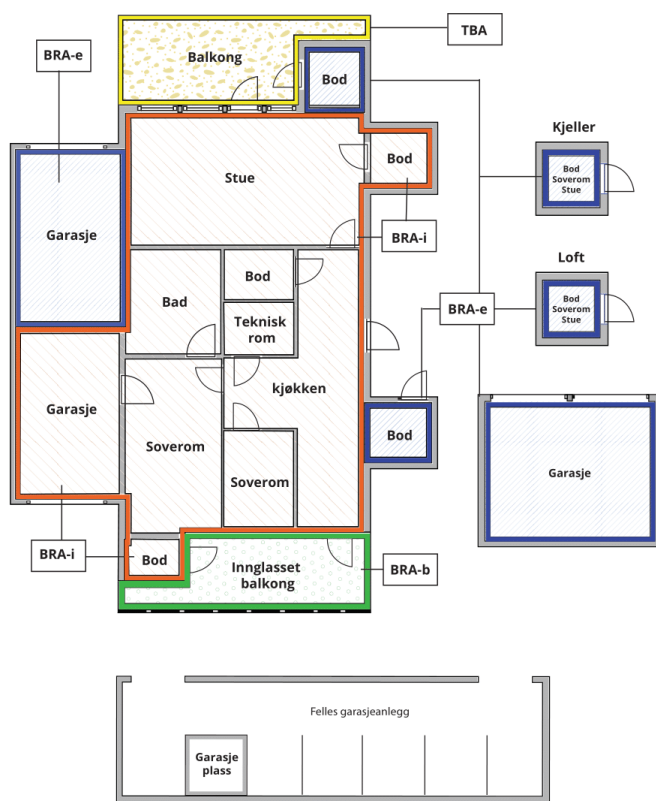
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje	29			29		15	44
2. Etasje	79			79	36		79
1. Etasje	81			81	28		81
Kjeller	73			73			73
SUM	262				64	15	277
SUM BRA	262						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Soverom, soverom 2, gang		
2. Etasje	Stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2		
1. Etasje	Bad, kjøkken, entré, gang, soverom, gang 2, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Bod/uinnredet rom, bod/uinnredet rom, bod/uinnredet rom, bod/uinnredet rom, bod/uinnredet rom, bod/uinnredet rom		

Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg. Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, skråhimling.
Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, målt 2,40 m.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,39 m.
Målt takhøyde kjeller: Varierende, målt 2,05 m.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Deler av loftsetasje er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde, arealet er medtatt som ALH.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

Megler innhentet tegninger.

Det er sett etter åpenbare avvik og endringer sammenliknet med framviste tegninger. Det er ikke utført fullstendig eller nøyaktig oppmåling av alle bygningskonstruksjoner, og avvik kan dermed forekomme uten å være registrert.

Loftsetasje: Det er satt opp delevegg slik at del av påtegnet stue er medtatt som soverom.

1. etasje: Påtegnet stue er delt av og det er etablert soverom og gang. Delevegg mellom påtegnet stue og gang er fjernet.

Bruksendringer fra hoveddel til annen type hoveddel kan være søknadsppliktige. Du må søke om bruksendring dersom den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømming. Det samme gjelder byggearbeid på bærende konstruksjoner. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: For mer opplysninger, se under "tilbygg / modernisering" i rapporten.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg. Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Megler innhentet tegninger.

Garasjen er påtegnet med 2 separate porter, det er montert skyveporter.

Det er avvik på vinduer på fasader.

Garasjen er påtegnet med liggende kledning, det er montert stående.

Det er registrert avvik på fasader sammenliknet med byggegodkjente tegninger. Dette kan innebære brudd på byggetekniske forskrifter og regelverk, med mulig risiko for pålegg og gebyrer, men det er usikkert om avvikene faktisk vil få slike konsekvenser. Kjøper/eier anbefales å avklare forholdet nærmere med kommunen og eventuelt innhente fagkyndig vurdering for å få vurdert behov for søknad eller andre tiltak.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2026	Thomas Sirirud	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	63	213	0	0	1003.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Johan Castbergs gate 15

Hjemmelshaver

Multi Utleie AS

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har tilgang til offentlig vei gjennom privat adkomst.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag og informasjonsgrunnlag vedrørende regulerings-, areal- og kommuneplaner er innhentet fra States Kartverk og NIBIO.
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Servitutter i eiendomsrett ifølge ubekreftet grunnbok: (Dette er ikke gjennomgått av undertegnede)

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om å anlegge og vedlikeholde vegskråninger.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2020-2032

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.02.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest.	Gjennomgått		Nei
Energiattest	15.02.2021		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon på håndverkstjenester			Ikke gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
Statens kartverk og eiendomsverdi.no	15.02.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer på elektrisk anlegg		Arbeider på det elektriske anlegget fra 1999, skal den ansvarlige utstede en samsvarserklæring som skal være dokumentasjon på at arbeidet er gjort etter forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	11.04.1946		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	02.06.2021	Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i loftetasje	Gjennomgått		Nei
Bruksrettigheter			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	15.02.2026		Gjennomgått		Nei
Informasjon om befaring og tilstandsrapporten		E-post er sendt kunde før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok	27.02.2026		Gjennomgått		Nei
Selger/kunde/revirent	16.02.2026		Gjennomgått		Nei
Attest	05.07.1948	For fullført byggearbeider	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon radon	04.05.2022	Målerapport	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyster.

• Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høytalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940

(2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Under beskrivelsen av de forskjellige bygningsdelene under vurderingene av bad og vaskerom under konstruksjoner er beskrivelsen lagt inn i punktet generell og ikke under de respektive punktene under. Der fremkommer kun bilder, avvik og tiltak/konsekvens.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, fornyelser, alder på bygningsdeler, vann/avløp, adkomstvei etc. er i henhold til opplysninger som er gitt fra selger/eier/kunde/deltakende på befaringen med mindre annet fremgår. Undertegnede har ikke blitt opplyst om forhold som kan ha innvirkning på markedsverdien annet enn det som fremgår i denne rapporten. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler. Fuktutstyret som er brukt er Protimeter MMS.

Enkelte steder i rapporten er utarbeidet med frasesystem (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir noe stikkordbaserte tekster i denne rapporten.

Rapporten kan ikke benyttes til flere boligsalg under rapportens gyldighetsperiode.

Eier var ikke tilstede ved befaringen, det kan i enkelte tilfeller føre til mangelfulle opplysninger som normalt kommer frem dersom eier er tilstede under befaringen.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger/kunde har ikke førstehåndskunnskap om eiendommen og har i begrenset grad kunne supplere eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å gjøre en ekstra grundig besiktigelse av objektet, med bistand fra en teknisk fagkyndig.

Egenerklæring

Johan Castbergs gate 15, 2815 GJØVIK

27 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Johan Castbergs gate 15

Postadresse

Johan Castbergs gate 15

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

1. Mai 2024

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Informasjon om selger

Selger

Lund, Thomas Christoffer

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Et glass var sprukket på kaminen i 1.etg. Ble påpekt ved tilsyn. Kaminen var veldig gammel så den ble fjernet.

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.



Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja Nei Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Våren 2022. Høyeste årsmiddelverdi 87 Bq/m³. Rapport kan fremvises.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.



Egenerklærings skjema

Name

Date

Thomas Christoffer Kaspersen

2026-02-27

Lund

Identification



Thomas Christoffer Kaspersen Lund



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

Egenerklærings skjema

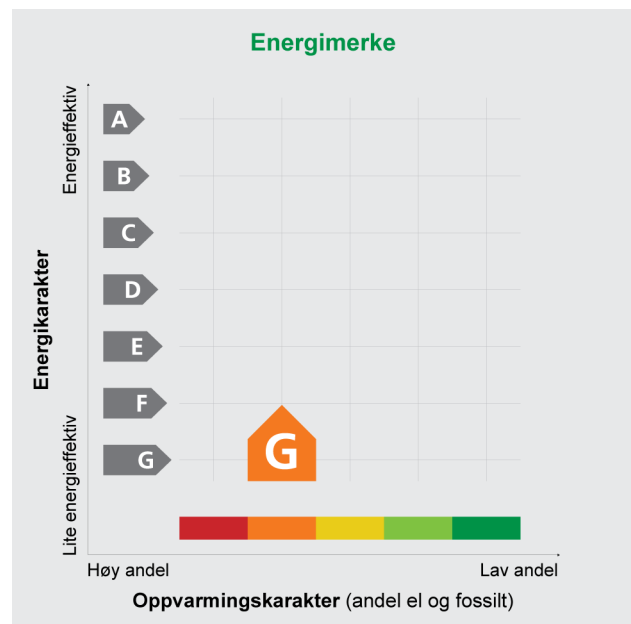
Signed by:

Thomas Christoffer Kaspersen 27/02-2026
Lund 20:25:01

BankID OIDC
High

ENERGIATTEST

Adresse	Johan Castbergs gate 15
Postnr	2815
Sted	GJØVIK
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	63
Bnr.	213
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	155619163
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1225972
Dato	15.02.2021



Innmeldt av	Sindre Illøkken Eriksen
-------------	-------------------------

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin
- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Isolere varmtvannsrør
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere luft/luft-varmepumpe

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Annet småhus
Byggeår: 1948
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 260
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved
Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Johan Castbergs gate 15
Postnr/Sted: 2815 GJØVIK
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 15.02.2021 13:58:42
Energimerkenummer: A2021-1225972
Ansvarlig for energiattesten: Privat
Energimerking er utført av: Sindre Illøkken Eriksen

Gnr: 63
Bnr: 213
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 155619163

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 13: 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 på varmeanlegg

Tiltak 14: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowatttime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 15: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pellets-kamin

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

Brukertilta

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Geipart



7 17 Fo
63/213 Bsak F-fer

Dravide

ATTEST

for fullført byggearbeid.

Bygningssjefen i Gjøvik foretok under 3 - 7 - 48 den i bygningslovens § 142 påbudte synsforretning for det av

herr Åge og Jörgen Hageengen

under 17 - 6 - 47 anmeldte byggearbeid på hans tidligere ubebyggede tomt
eiendom

Johan Castbergs gt. 15

med herr Jens Rotstigen som ansvarshavende.

Herunder fantes byggearbeidet å være utført i overensstemmelse med gjeldende lov, forskrifter og vedtekter, hvilket bevitnes.

Gjøvik den 5 - 7 - 48

ERA



GJØVIK KOMMUNE

Byggesak

Delegert sak 387/2021

Ingjerd Synsteli
Johan Castbergs Gate 15
2815 GJØVIK

Deres ref.:

Vår ref.:
21/1962 - 11 / FMRAH

Vedtaksdato:
02.06.2021

63/213 - Johan Castberg gate 15, GJØVIK, - Vedtak om ferdigattest for bruksendring av loftetasje i horisontaldelt tomannsbolig

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
Tiltakshaver				

Vedtak

Kommunen gir ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i loftetasje på horisontaldelt tomannsbolig med bygningsnummer 155619163 i tråd med søknad datert 23.04.2021, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattest gis på bakgrunn av nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling, jf. byggesaksforskriften § 8-1. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på kommunens avslutning av saken.

Andre forhold

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen kan pålegge utbedring av eventuelle mangler eller feil i prosjektering og utførelse, i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd.

Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjonen om tiltaket i fem år etter gitt ferdigattest.

Ingen deler av tiltaket kan brukes til annet formål enn det som kommer frem i gitte tillatelser.

Opplysninger i byggesaken

Tillatelse ble gitt 05.03.2021, administrativt vedtaksnummer 162/2021.

Midlertidig brukstillatelse ble gitt 11.03.2021, administrativt vedtaksnummer 174/2021.

Du kan klage på vedtaket

Frist for å klage på vedtaket er tre uker. Skriftlig og begrunnet klage sender du til: Gjøvik kommune v/byggesaksseksjonen, postboks 620, 2810 Gjøvik eller e-post postmottak@gjovik.kommune.no.

Ta gjerne kontakt med oss

- Har du spørsmål om vedtaket, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post til undertegnende.
- På kommunens nettside finner du informasjon og skjemaer – www.gjovik.kommune.no

Med hilsen

Mostafa Rahimi
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mottakere:

Ingjerd Synsteli

Johan Castbergs Gate 15

2815

GJØVIK

Johan Castbergs gate 15

Nabolaget Viken/Gjøvikjordet - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene
Bra 73/100



Naboskapet
Høflige 63/100

Offentlig transport

Jonas Lies gate Linje B45	1 min	0.1 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	16 min	1.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 23 min	

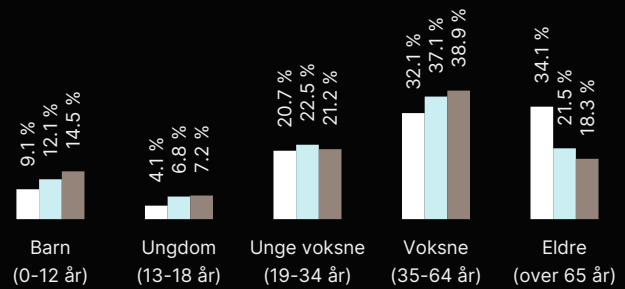
Skoler

Gjøvikregionen International School (... 183 elever, 10 klasser	10 min	0.9 km
Steinerskolen Gjøvik-Toten (1-10 kl.) 95 elever, 9 klasser	13 min	1.1 km
Gjøvik skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	16 min	1.3 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.) 350 elever, 24 klasser	5 min	2.9 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.) 315 elever, 26 klasser	9 min	4 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	7 min	2.7 km
Raufoss videregående skole 450 elever	17 min	11.8 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Gjøvik syd	4 min
Recharge Esso Gjøvik	10 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Viken/Gjøvikjordet	1 955	1 176
Gjøvik	20 058	10 967
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Tongjordet barnehage (1-5 år) 67 barn	6 min	0.5 km
Soppen studentbarnehage (0-5 år) 34 barn	10 min	0.8 km
Fredvika Steinerbarnehage (0-5 år) 53 barn	11 min	0.9 km

Dagligvare

Kiwi Kirkeby PostNord	5 min	0.4 km
Rema 1000 Kirkeby	7 min	



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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



ETNEDAL SPAREBANK

Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelién



Andreas Hasvold



Tom Anders Skaugerud



Lage Kamben

✓ Åpne dører, raske svar og gode vilkår

Ta kontakt med oss på 61 12 15 00 - eller spør megler om finansiering gjennom Etnedal Sparebank.

www.etnedalsparebank.no