

Lønnvegen 2A

Nabolaget Putten/Ener - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

🚶 Ener ungdomsskole	2 min 🚶
Totalt 8 ulike linjer	
0.2 km	
🚶 Hamar stasjon	8 min 🚶
Linje F6, RE10, RE11, R60	
4.2 km	
✈ Oslo Gardermoen	53 min 🚶

Skoler

Ridabu skole (1-7 kl.)	7 min 🚶
314 elever, 17 klasser	
0.6 km	
Lovisenberg skole (1-7 kl.)	5 min 🚶
127 elever, 9 klasser	
3 km	
Ener ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min 🚶
347 elever, 25 klasser	
0.4 km	
Hamar katedralskole	9 min 🚶
1300 elever	
5.6 km	
Wang Toppidrett Hamar	11 min 🚶

«Det er et lite og trygt område, med et godt tilbud av det meste du trenger i nærheten. Kort vei til sentrum, men likevel utenfor i fredelige omgivelser.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

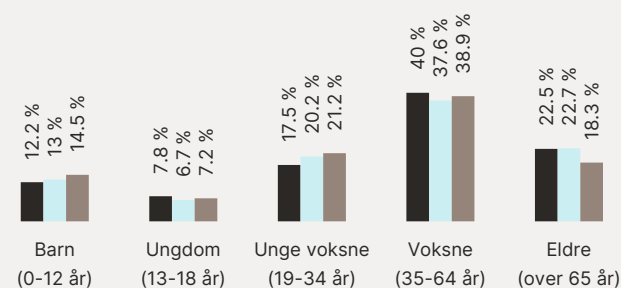


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Putten/Ener	1 099	541
Hamar	35 200	17 895
Norge	5 425 412	2 654 586



Barnehager


Åker barnehage (1-5 år)	3 min 🚶
72 barn	
0.2 km	
Ridabu barnehage	12 min 🚶
Lovisenberg barnehage (1-5 år)	5 min 🚶
48 barn	
2.8 km	

Dagligvare


Kiwi Ridabu	3 min 🚶
PostNord	
0.3 km	
Rema 1000 Ridabu	17 min 🚶
PostNord	
1.5 km	

Primære transportmidler









-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Støynivået
Lite støynivå 91/100

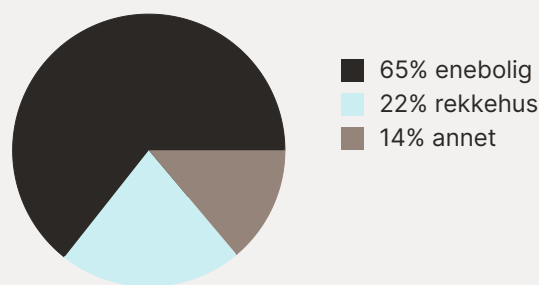
 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

 Gateparkering
Lett 88/100

Sport

- | | |
|---|---|
|  Ener skole | 4 min  |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.4 km |
|  Ridabu skole | 7 min  |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.6 km |
|  PDL Center Hamar | 7 min  |
|  EVO Hamar | 8 min  |

Boligmasse







«Det flotteste nabolaget i Hamar kommune. Kort vei til by og land. Alle muligheter innen en kort gå eller sykkel tur.»

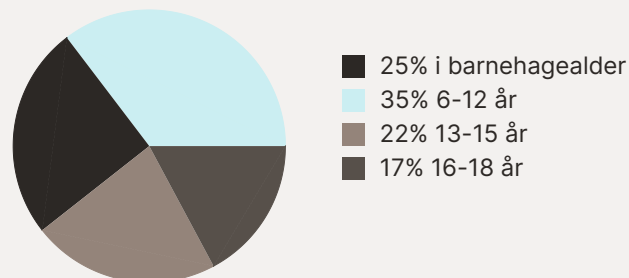
Sitat fra en lokalkjent



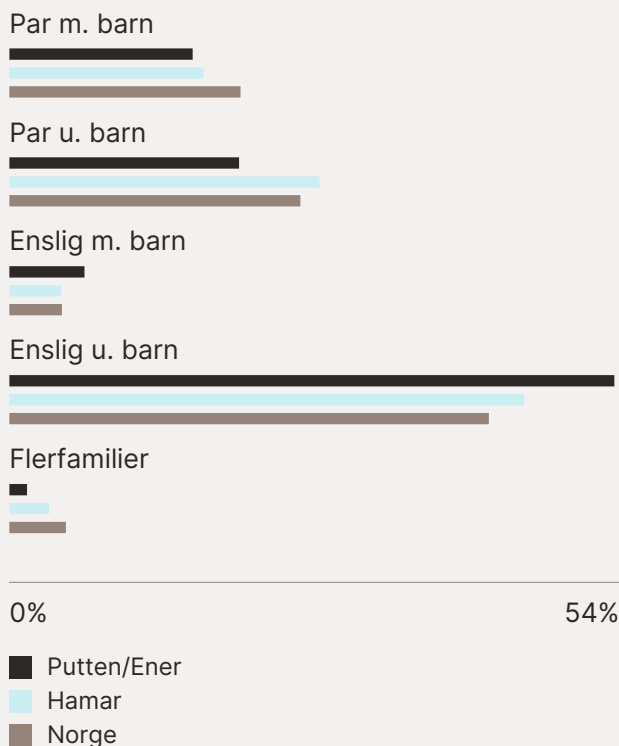
Varer/Tjenester

- | | |
|--|---|
|  CC Mart'n | 7 min  |
|  Apotek 1 Østbyen | 7 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

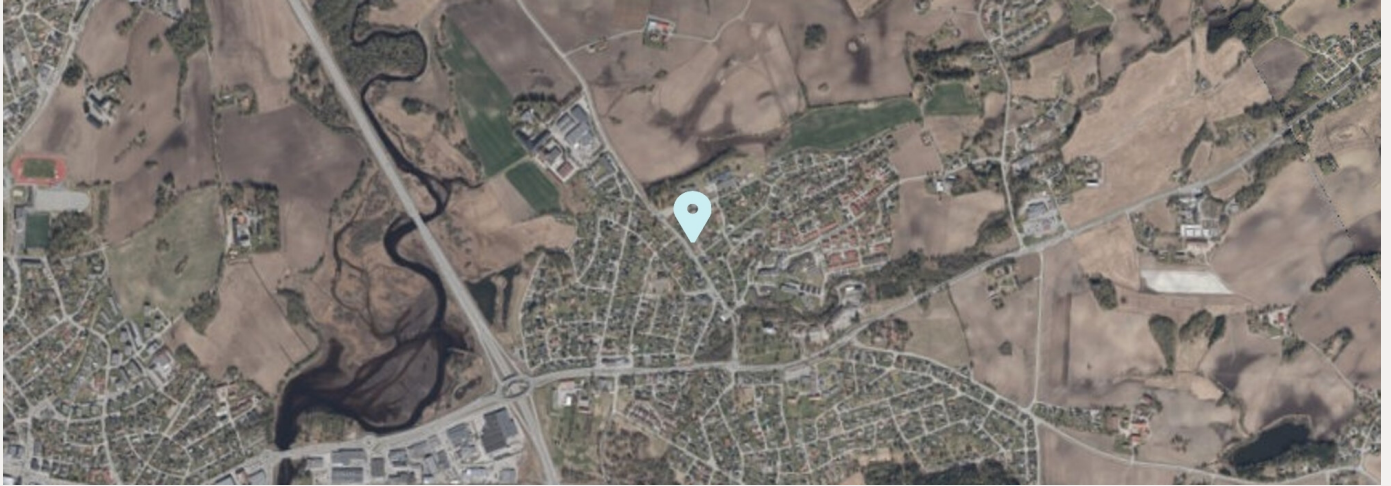


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	24%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



Lønnvegen 2 A 2322 RIDABU

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Enebolig
Byggeår:	1963
Enebolig BRA:	212 m ²
Enebolig BRA-i:	212 m ²
Sum alle bygg BRA:	232 m ²
Sum alle bygg BRA-i:	212 m ²
Rapportdato:	23.2.2026 (Gyldig til 23.2.2027)



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

30

TG-3

1

TG-IU

4

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/40271>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Utvidet el-kontroll

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Trapp	Det er ikke etablert rekkverk i kjellertrappen.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Det er ikke etablert grunnmursplast. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og deler av grunnmur.
Grunnmur og fundament	Det registreres mindre riss/ sprekker i grunnmuren.
Krypkjeller	Krypkjeller er uten tilgjengelig adkomst og har derfor ikke vært inspisert.
Rom under terreng	Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellergulv og kjellermur.
Balkong, terrasse, platting	TG2 er satt på grunn av alder på tettesjikt samt begrenset kontrollmulighet grunnet overliggende teppe/belegg.
Vinduer og dører	TG2 er satt på grunn av aldersrelatert slitasje, redusert tetthet, behov for justering samt påviste avvik ved omramming.
Yttervegger	TG2 er satt på grunn av værslitt kledning, redusert lufting og risiko for fuktopptrekk.
Takkonstruksjon og loft	TG2 er satt grunnet konstruksjonsmessig mangelfull lufting og påviste fukt-/muggrelaterte tegn i undertak.
Taktekking	Taktekking var snødekt ved befaring, og tilstandsgrad er satt ut fra alder.
Ildsted/Skorstein	TG2 er satt på grunn av alder på teglsteinspipe samt manglende utvendig kontroll grunnet snødekt tak.
Kjøkken	Kjøkkenventilator har høy alder, redusert effekt og suger dårlig.
Toalettrom	TG2 er satt grunnet mangelfull ventilasjon i toalettrom.
Avløpsrør	Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på innvendige og utvendige avløpsledninger.

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannledninger	Mer enn halvparten av forventet levetid passert og registrert irr på rør og koblinger.
Vannbåren varme	Anlegget har høy alder og mer enn halvparten av forventet levetid er passert.
Varmesentral: Sentralfyr	Høy alder på hovedkomponenter og manglende dokumentasjon.
Ventilasjon	Det er manglende tilluftspalte ved dører.
Våtrom: Bad 1.etasje - Overflater	Overflater med høy alder og registrerte glipper mellom våtromsplater.
Våtrom: Bad 1.etasje - Membran, tettesjikt og sluk	Alderspreget tettesjikt og sluk, med manglende silikon under enkelte våtromsplater.
Våtrom: Bad 1.etasje - Sanitærutstyr	Avskalling i servant og justeringsbehov på innredningsfronter.
Våtrom: Bad 1.etasje - Ventilasjon	Naturlig avtrekk og manglende tilluft.
Våtrom: Bad kjeller - Overflater	Mangelfullt fall mot sluk, oppkant ved døråpning og bom i veggfliser.
Våtrom: Bad kjeller - Membran, tettesjikt og sluk	Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Våtrom: Bad kjeller - Sanitærutstyr	Manglende drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene.
Våtrom: Bad kjeller - Ventilasjon	Badet har kun naturlig avtrekk fra rommet
Våtrom: Vaskerom/fyrrum - Overflater	Ukjent oppbrett på membran, bom under fliser og gjenstående arbeid ved overgang/avslutning.
Våtrom: Vaskerom/fyrrum - Membran, tettesjikt og sluk	Slukmansjett kunne ikke påvises ved slukpotte.
Våtrom: Vaskerom/fyrrum - Ventilasjon	Vaskerom har kun ventil mot tilstøtende rom, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Innvendige overflater	Manglende gulv på deler av gulvflate etter tidligere innredning.
Radon	TG2 er satt grunnet manglende radonmåling og radonsikring.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.
Skorstein over tak	TG-IU er satt grunnet manglende sikker adkomst og snødekt tak som hindret kontroll.
Våtrom: Bad kjeller	TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.
Våtrom: Vaskerom/fyrrum	TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er registrert manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger. I kjeller er opprinnelig vaskerom delt opp til vaskerom og bad. Tidligere godkjent tørkerom/rullerom benyttes i dag som kjellerstue. I 2. etasje er tidligere bad tatt i bruk som bod. Bruksendringer er ikke kontrollert opp mot byggesaksdokumenter, og det foreligger ikke dokumentasjon på eventuell omsøkt og godkjent bruksendring.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Ferdigattest er ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Målt takhøyde er lavere enn preakseptert krav til romhøyde i oppholdsrom. Ved bruksendring i eldre bygg kan takhøyde ned mot 2,0 m godkjennes etter kommunal vurdering. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at rommet er godkjent som varig oppholdsrom.

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

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

Trappen mellom 1.etasje og 2.etasje oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Trappene oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn og rekkverk, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

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

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstillende ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat over 10 år.

Det er manglende og/eller feil/skader på snøfanger

Det er ikke montert snøfangere. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstillende ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.2.2026

Rapportdato
23.2.2026

Hjemmelshavere

Navn: Marit Simonsen
Navn: Tom Erik Antonsen

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Vegard Syversrud
Firma: Syversrud Takst AS
Tittel:
Profesjonsansvarsforsikring: Fremtind

Telefon: 41544653
Epost: Vegard@syversrudtakst.no
Adresse: Forstmester mejdells veg 32A, 2407 Elverum



Om bygnings sakkyndig:

Utdannet elektriker og takstmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Grunnet snø på terreng, takteking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Informasjon om boligen

Adresse: Lønnvegen 2 A, 2322 Ridabu

Kommunenr: 3403 Gårdsnr: 20 Bruksnr: 164 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1963
Bolitgype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Eneboligen er over 1 1/2 etasje med kjeller og ble opprinnelig oppført i 1963, og tilbygget med stue, bad og soverom i 1988.

Bygningen har støpte kjelleryttervegger, isolert med tresnitt innvendig. Støpte kjellergulv uten kjent etablert fuktsperre/dampspærre. Etasjeskillere mellom etasjer er utført som trebjelkelag. Under tilbygget er det etablert ringmur og krypkjeller. Krypkjeller er uten tilgjengelig adkomst og har derfor ikke vært

inspisert. Yttervegger er oppført i trekonstruksjoner med bindingsverk, og er utvendig kledd med stående trepanel. Takkonstruksjonen er utført som saltak, tekktet med takpanner. Renner og nedløp av metall, ført til terreng. Ildsted i stue er tilknyttet teglpipe.

Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TOMT

Selveier tomt på ca. 666,9 m². Tomtestørrelsen må verifiseres. Tomten er svakt skrånende og er opparbeidet med plen og diverse beplantning. Eiendommen er delvis inngjerdet. På befaringstidspunktet var tomten snødekt og kunne derfor ikke kontrolleres nærmere

PARKERING

Parkering i garasje og oppstillingsplass.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peisovn etablert i stue 1. etasje. Elektrisk gulvvarme på bad. Radiatorer tilknyttet sentralfyr med bioolje.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	212	212	0	0	5
Garasje	20	0	20	0	0
Totalt m²	232	212	20	0	5

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	61	61 Romfordeling: Gang, bod 1, bod 2, bod 3, kjellerstue, vaskerom og bad.	0	0	0
1. etasje	108	108 Romfordeling: Entre, kjøkken, stue/spisestue, gang, stue, soverom og bad.	0	0	0
2. etasje	43	43 Romfordeling: Gang, toalettrom, soverom 1, soverom 2, soverom 3 og bod.	0	0	5
Totalt m²	212	212	0	0	5

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	51	43	8
Totalt m²	51	43	8

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	20	0	20 Romfordeling: Garasje	0	0
Totalt m²	20	0	20	0	0

Kommentar til arealberegning

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Deler av arealet i 2.etasje er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

Terrasser er snødekte og derfor ikke mulig å måle.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

Drenering og fuksikring materialer er ukjent, da den er nedgravd og ikke tilgjengelig.

Det er ikke etablert grunnmursplast.

Manglende grunnmursplast skyldes vanlig byggeskikk da huset ble bygget. Uten denne beskyttelsen er grunnmuren mer utsatt for fukt fra omkringliggende masser.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og deler av grunnmur. Kan tyde på kapillær oppsug fra grunnen eller inntrengning fra utsiden.

Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.

Takvannet ledes bort fra bygningen via utkast på bakken. Løsningen fungerer ved normal nedbør, men kan medføre fare for vannansamling inntil grunnmur ved kraftig regn eller dårlig fall på terrenget. Det anbefales å vurdere forbedret bortledning, for eksempel via nedløp til drensssystem eller forlengelse av utkast

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av terrengforhold anbefales når forholdene gjør det mulig.

Følge med på fuktforhold i kjeller over tid, spesielt ved perioder med mye nedbør og snøsmelting.

For videre omtale se "rom under terreng"

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Gulv på grunn
Støpte kjellergulv uten kjent etablert fuktspærre/dampspærre. Støpte kjelleryttervegger, isolert med tresnitt innvendig. Tilbygg med murt ringmur. Kontroll av hele grunnmuren er ikke foretatt pga. snø. Deler av kjellerveggene er utført og kledd, underliggende konstruksjonen er ikke tilgjengelig.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Grunnforholdene er ikke dokumentert.	
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
<p>Det registreres mindre riss/ sprekker i grunnmuren.</p> <p>Kontroll av hele grunnmuren er ikke foretatt pga. snø.</p> <p>Deler av kjellerveggene er utført og kledd, underliggende konstruksjonen er ikke tilgjengelig.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.</p> <p>Det anbefales ytterligere undersøkelser av fundamentering og krypkjeller når adkomstforholdene er etablert.</p>	

TG-2

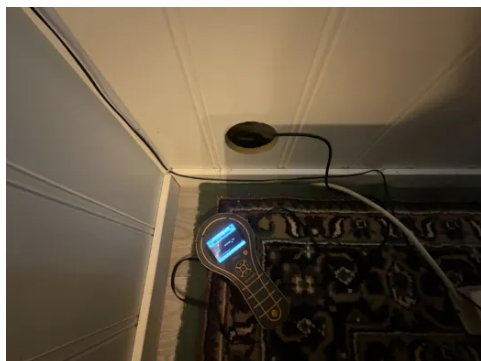
6.3 Krypkjeller



Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av krypkjeller	
<p>Under tilbygget er det etablert ringmur og krypkjeller. Krypkjeller er uten tilgjengelig adkomst og har derfor ikke vært inspisert. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Adkomst til hele krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.</p> <p>Videre undersøkelser anbefales før kjøp, slik at tilstand og mulige utgifter blir avklart. Uten slike undersøkelser kan du risikere betydelige og uforutsette kostnader.</p>	

TG-2

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng

Delvis innredet

Kjelleren er innredet for boligformål. Overflater kjeller bestående av: Tak med trepanel og malte plater. Vegger med trepanel, mdf plater, fliser, pusset og malte betongvegger. Støpt pusset gulv, fliser og laminat.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Det foreligger ikke dokumentasjon på når kjelleren er innredet eller omfanget av eventuelle arbeider etter byggeår. Det er ikke mulig å fastslå utførelsestidspunkt basert på tilgjengelig informasjon og visuelle observasjoner.

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

Ja

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

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i stue. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Takvann bør ledes vekk fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger.

Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-IU

Delvis overbygget terrasse med adkomst fra stue og terreng. Opplyst fra tidligere salgsoppgave: Impregneret terrasse platting. Ny platting i 2016 lagt opp på belegningsstein. Nytt rekkverk med betongblokker fra ca 2018. Terrassemarkise.

Terrasse platting på terreng ved inngang. Balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrasser når den er snøfri.

6.6 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Overbygget balkong med adkomst via soverom i 2.etasje. Konstruksjonen er utført i tre og er belagt med uteteppe. Tett rekkverk med stående trepanel. Toppbord med beslag. Rekkverk måles til ca 85cm. Tekking på balkongens gulv fremstår å være utført med asfaltbasert takbelegg (papp). Over tekkingen er det lagt løst teppe/belegg, noe som medfører at tekkingen ikke har vært mulig å inspisere visuelt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

TG2 er satt på grunn av alder på tettesjikt samt begrenset kontrollmulighet grunnet overliggende teppe/belegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å følge med på utvikling av overflate og fuktforhold. Ved fremtidig oppgradering bør teppe/belegg fjernes og tettesjikt kontrolleres eller fornyes. Eventuelle tiltak vurderes ved tegn til lekkasje eller fuktskader.

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse

Swedoor med glassfelt og smartlås.

Terrassedør med skyvfunksjon og 2 - lags glass, produksjonsår 1988.

Terrassedør med 2-lags glass, produksjonsår 1976.

Innerdører i tre med 3-speil. Slette innerdører. To fløyet innerdør med glassfelt. Plassbygde tredører.

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 1981, 1992, 1993, 2018 og 2019.

Eldre varevinduer 1+1 glass og ramme av tre.

Vinduer med malte vannbrett og beslag.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Enkelte vinduer og dører er skiftet.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere. Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Enkelte vinduer og dører har behov for justering. Vindu i stue lot seg ikke åpne, problem med trykknapp.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Det registreres stedvis misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens.

Det registreres slitasje/sår hakk på enkelte dører og vinduer.

Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer og dører på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

Tettelister bør byttes ved åpningsbare vinduer, mistet noe tettefunksjon.

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

6.8 Yttervegger



Type fasade Stående kledning

Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med stående trepanel.

Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Ja

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

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Nei

Oppsummering av yttervegger

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet.

Kledningen er avsluttet for nært beslag, dette kan føre til fuktopptrekk i kledningen og gi økt skadefare over tid.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det anbefales å øke avstanden mellom kledning og beslag for å redusere risiko for fuktopptrekk.

Det anbefales at endeveden mettes med maling eller beis.



6.9 Skorstein over tak



Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av skorstein over tak

TG-IU

TG-IU er satt da det ikke er etablert sikker adkomst til pipe på kaldloft, og taket var snødekt på befaringsstidspunktet, slik at kontroll av beslag ikke lot seg gjennomføre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere sikker adkomst til pipe på kaldloft og gjennomføre kontroll av pipebeslag og avslutning over tak når forholdene ligger til rette (snøfritt tak). Eventuelle tiltak vurderes etter gjennomført kontroll.



Type takkonstruksjon

Saltak

Saltak i trekonstruksjon, bordet undertak. Takkonstruksjonen lot seg ikke fullstendig kontrollere på grunn av snø og begrenset inspeksjonsmulighet.

Type loft

Kaldtloft

Loft med adkomst via luke i himling over balkong. Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft. Loft isolert med mineralull.

Besiktigelsen er begrenset til det som er synlig fra lukeåpningen. Ingen sikker adkomst eller gangbane er etablert, og det vurderes som uforsvarlig å ferdes utover i konstruksjonen uten risiko for skade.

Raftekott med mulighet for lagring i 2.etasje.

Utvendig inspeksjon

Fra bakken

Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?

Ikke kontrollerbart

Takkonstruksjonen lot seg ikke fullstendig kontrollere på grunn av snø og begrenset inspeksjonsmulighet.

Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?

Ja

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnspekt?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ikke kontrollerbart

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft

TG-2

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er ikke luftespalte mellom undertak og isolasjon i skråtak.

Det er samtidig registrert misfarging/svertesopp på undertak, som indikerer tidligere eller pågående fuktpåvirkning.

Det er foretatt fuktmåling i undertak på kaldloft med elektronisk fuktindikator. Målingen viser forhøyede verdier, med utslag på ca. 19,5 %.

Manglende lufting kan føre til fukt- og råteskader, muggvekst og svekket konstruksjon. Videre skadeutvikling må påregnes dersom tiltak ikke iverksettes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere sikker adkomst til kaldloft slik at gjennomføringer og øvrige konstruksjoner kan inspiseres. Eventuelle tiltak vurderes etter gjennomført kontroll.

Kontrollere og forbedre ventilasjon ved raft. Fjerne blokkeringer og sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning i luftespalten.

6.11 Taktekking

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av taktekking

TG-2

Taktekking var snødekt ved befaring, og tilstandsgrad er satt ut fra alder og begrenset kontroll.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales.

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.12 Ildsted/Skorstein



Type pipe

Tegl

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

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

Nei

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

Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:

Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av pipe over tak anbefales når forholdene gjør det mulig

Det anbefales faglig vurdering av pipens tilstand og eventuelt rehabiliteringsbehov.



6.13 Kjøkken



Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Over og underskap. To vitrineskap. Fliser i benkerugg. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Opplegg for komfyr. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010).

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Avtrekk



Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Ventilator har passert forventet levetid og vurderes å være i en alder hvor svikt kan oppstå.

Kjøkkenventilator har redusert effekt og suger dårlig.

Anbefalte tiltak avtrekk

Rens eller bytt filter, og kontroller kanal og viftefunksjon for å sikre tilstrekkelig avtrekk fra ventilator.

Utskifting av ventilator kan måtte påregnes pga alder.

6.14 Lovlighet / HMS



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det er registrert manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger. I kjeller er opprinnelig vaskerom delt opp til vaskerom og bad. Tidligere godkjent tørkerom/rullerom benyttes i dag som kjellerstue. I 2. etasje er tidligere bad tatt i bruk som bod. Bruksendringer er ikke kontrollert opp mot byggesaksdokumenter, og det foreligger ikke dokumentasjon på eventuell omsøkt og godkjent bruksendring.

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Ferdigattest er ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Ja

Målt takhøyde er lavere enn preakseptert krav til romhøyde i oppholdsrom. Ved bruksendring i eldre bygg kan takhøyde ned mot 2,0 m godkjennes etter kommunal vurdering. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at rommet er godkjent som varig oppholdsrom.

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

Ja

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

Trappen mellom 1.etasje og 2.etasje oppfyller ikke dagens krav til rekkverk pga lav høyde, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Trappene oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom trinn og rekkverk, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.



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

Ja

Rekkverk på balkong/terrasse/utvendig trapp har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkhøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Ja

Brannslukningsapparat over 10 år.

Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?

Ja

Det er ikke montert snøfanger. Manglende snøfanger øker risikoen for personskade og skade på bygningsdeler, kjøretøy og installasjoner ved snø- og isras fra tak. Forholdet tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå og kan medføre ansvar for eier ved ulykker.

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Nei



6.15 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av toalettrom**TG-2**

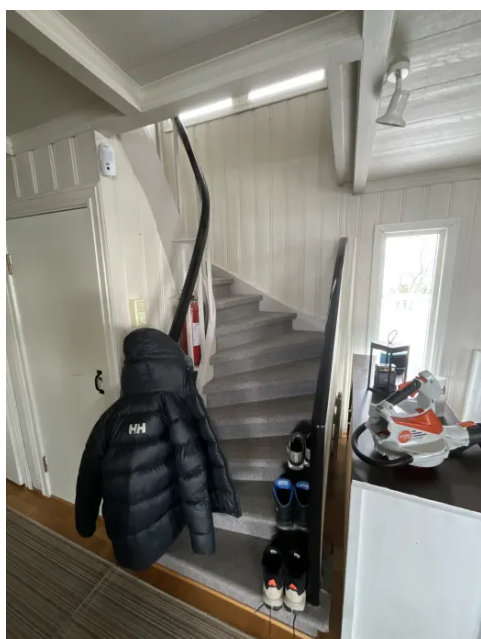
Toalettrom i 2.etasje. Belegg på gulv. Vegger og himling med malte plater. Innredning med heldekkende servant og 1-greps blandebatteri. Gulvstående toalett.

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mekanisk avtrekk med tilluft ved spalte under dørbblad anbefales etabler.

6.16 Trapp**Beskrivelse**

Malt tretrapp med teppe i trinn til 2.etg.

Lakkert tretrapp til kjeller.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

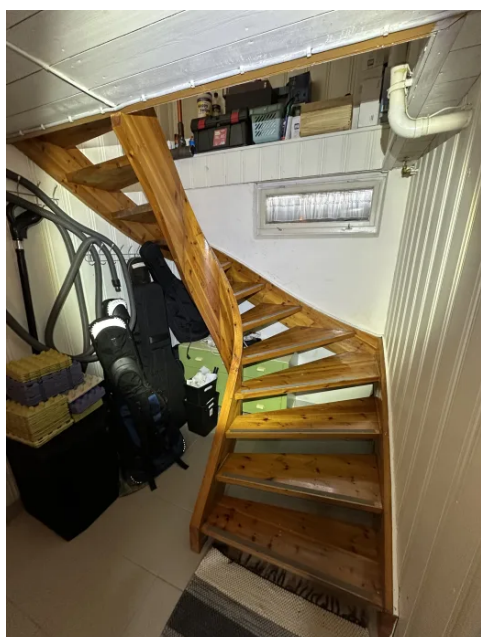
Nei

Oppsummering av trapp**TG-3**

Det er ikke etablert rekkverk i kjellertrappen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat**Under 20 000**



Type avløpsrør	Plast, Støpejern
<p>Avløpsrør av støpejern og plast. Stakeluke på kloakstammen i kjeller.</p> <p>Opplyst fra tidligere salgsoppgave at utvendig avløpsrør er fra ca 1990.</p> <p>Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.</p>	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det registreres lufting med durgoventil på badet i 1.etasje. Det er ukjent om kloakken er luftet over tak, ikke kontrollert pga snø og manglende adkomst på loft.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning

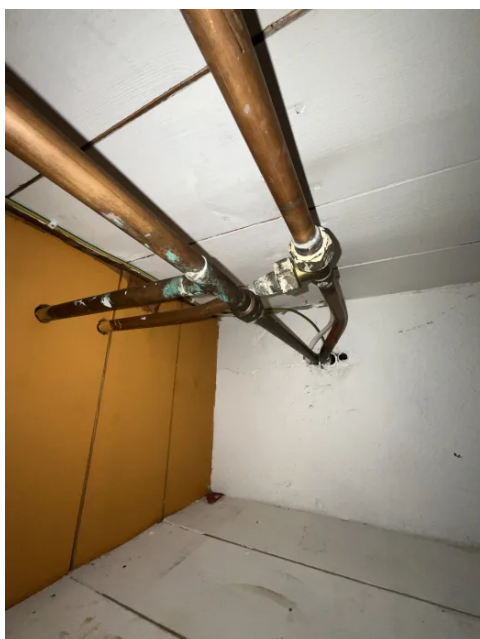
Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Anbefaler ytterligere undersøkelser vedrørende lufting av avløpsanlegget.



Type anlegg Kobber, Plast, Rør i rør system

Vanninntak, hovedstoppekran og vannmåler plassert på vaskerom.

Rør i rør til nytt bad i kjeller, ellers kobberør. Åpne fordelere montert i himlinger.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad.

Er det etablert fordelerskap? Åpen rørfordeling

Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling? Nei

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

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på deler av vannledninger.

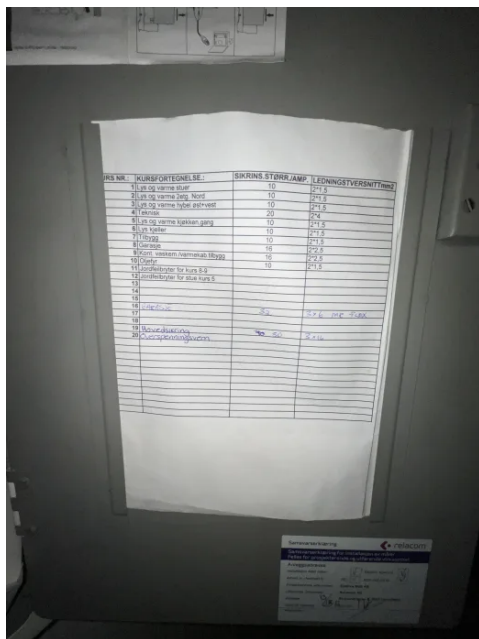
Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Det registreres irr på rør og koblinger. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Gamle vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering.

Hovedstoppekran anbefales merket for god oversikt.



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

Type sikringer Automatsikringer

Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? Ja

Innmaten i sikringsskapet med nye automatsikringer.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Ja

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

Er det manglende kursfortegnelse? Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? Nei

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

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

Er kabler utilstrekkelig festet? Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

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

Oppsummering av elektrisk

230V 3-fas anlegg. Sikringskap plassert i kjellertrapp. Kortslutningsvern plassert i kjeller. Sikringskap med overbelastningsvern på 50A, overspenningsvern, jordfeilautomater og måler. Åpent elektrisk anlegg. Det elektriske anlegget fremstår som en blanding av eldre og nyere installasjoner.

Anlegget har stedvis utidsmessige løsninger og ujordete stikkontakter.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Anbefaler at samsvarserklæring og dokumentasjon fremskaffes. Anbefaler primært teknisk gjennomgang av el.takstmann, alternativt tilsyn av DLE.



6.20 Oljetank



Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Eget tankrom
Er det pålegg om sanering?	Nei
Har oljetank lekkasjesikring?	Nei

Totalvurdering av oljetank

TG-1

Utvendig oljetank, innbygget på nordsiden av huset i 2019.

6.21 Vannbåren varme



Type anlegg	Radiatorer
Boligen varmes opp med radiatorer tilkoblet sentralfyr.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
En radiator i 2.etasje er skiftet.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Ja

Oppsummering av vannbåren varme

TG-2

Anlegget har oppnådd en høy alder og det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer. Levetid på vannbårne varmesystemer varierer, men generelt kan vi si at rørsystem og radiatorer har en forventet levetid på 30-50 år.

Det registreres korrosjon ved eldre rørkoblinger.

Ikke funksjonstestet / kontrollert utover at eier melder at den fungerer slik den skal.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig kontroll av rør, koblinger og radiatorer med tanke på korrosjon og lekkasjer.

Tilstand og funksjon bør vurderes av fagperson, og oppgradering må påregnes på sikt som følge av alder.

6.22 Varmesentral: Sentralfyr



Type anlegg Oljefyr

Boligen varmes opp med radiatorer tilkoblet sentralfyr.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Sentralfyren er opplyst ombygget med ny brenner for bruk av bioolje i 2019.

Ny utvendig oljetank, innbygget på nordsiden av huset opplyst fra 2019.

Opplysninger om utført arbeid skal i henhold til NS 3600 fremlegges av eier, men slik dokumentasjon er ikke mottatt.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført service eller vedlikehold av varmeanlegget.

Har fyrkjøl manglende tilpassing til biobrensel? Nei

Er det registrert lukt fra anlegget? Nei

Totalvurdering av varmesentral

TG-2

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført service eller vedlikehold av varmeanlegget.

Eldre sentralfyranlegg hvor hovedkomponenter har høy alder

Ikke funksjonstestet / kontrollert utover at eier melder at den fungerer slik den skal.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales service og kontroll av autorisert fagperson for å avdekke anleggets gjenværende funksjon og eventuelle tekniske avvik.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og vindusventiler eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Gulv med gulvbelegg med oppbrett. Vegger med baderomsplater. Himling med malte plater. Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bad med installasjoner og overflater opplyst fra 1991.

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

Ja

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp gulvbelegg ved dør på ca. 55mm. Øvrige gulv fremstår som flatt. Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adgang for måling.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det registreres glipper mellom våtromsplater. Vinduer uten lufting, med avflassing som følge av fuktpåvirkning.

Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karmplister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det og fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Ved fremtidig oppussing eller renovering anbefales det å etablere gulv og sluk med fall i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

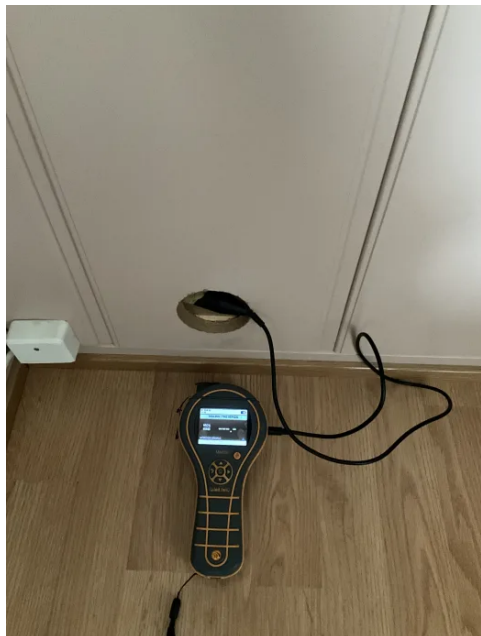
Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast



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

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

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det påvist manglende silikon under baderomsplater.

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

På grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri. Dusjkabinett. Gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sisterner til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det registreres en avskalling i servant. Fronter på innredningen med justeringsbehov.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Justeringsarbeid på innredningsfronter anbefales.

Ventilasjon

Type ventilering Naturlig

Naturlig ventilasjon via spalteventil i vindu.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Badet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Mekanisk avtrekk med tilluft ved spalte under dørbled anbefales etablert.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (soverom). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.25 Våtrom: Bad kjeller



Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Himling med mdf panel. Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Eier opplyser om bad fra 2017.

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

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

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

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

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

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

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



Oppsummering av overflater

TG-2

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning, mulighet for oppbrett på 30 mm ved terskel. Høydeforskjell mellom topp sluk til oppkant ved døråpning ca 30mm. Oppkant på gulv mot badekar danner sperre mot sluk.

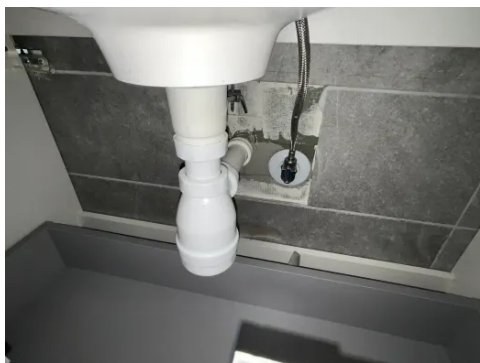
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det registreres "bom" i veggfliser (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få korrekt fall og høyde mot sluk. Dette anses sjelden økonomisk hensiktsmessig som et enkeltstående tiltak. Ved fremtidig oppussing eller renovering bør badet etableres med fall i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.



Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

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

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

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.



Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate med 1-greps blandebatteri. Badekar med veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr. Veggmontert toalett med innebygget sistene.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene? Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, eventuelt etablering av dreksåpning.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Naturlig ventilasjon av bad med ventil i yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Badet har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt**TG-IU**

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone. Vegger mot yttervegg og tilstøtende rom med flislagte overflater.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av tettesjikt og våtromsarbeider.

6.26 Våtrom: Vaskerom/fyrrom



Overflate

Beskrivelse av overflate

Gulv med fliser, malt betong under sentralfyr. Vegger med fliser og malte betongvegger. Himling med malte plater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Etablert sluk i gulv, rustfri vaskekum, opplegg for vaskemaskin og fliser på gulv og vegg. Ukjent når oppgraderingen ble gjort.

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

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

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

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

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

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

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

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er høy terskel og tilstrekkelig høydeforskjell til sluk, men det er ikke mulig å kontrollere hvor membranen er avsluttet over det ferdige gulvet. Dette gir usikkerhet om fuktsikringen, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2. Dersom membranen ikke er tilstrekkelig ført opp kan det føre til vannlekkasje til tilstøtende konstruksjoner ved vannsøl eller lekkasjer. Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

Det registreres gjenstående arbeid ved overgang/avslutning. Det mangler stedvis fuging imellom fliser.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Anbefalte tiltak overflater

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Komplettering av fuger og innhenting av dokumentasjon anbefales.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

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

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

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Slukmansjett kunne ikke påvises ved slukpotte. Ukjent fuktsikring under fliser, evt fuktsikring kan være utført med smøremembran eller banemembran.</p> <p>Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker.</p> <p>Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
<p>Dokumentasjon på utførelse av membran og tilslutning til sluk bør fremskaffes. Dersom dokumentasjon ikke foreligger, anbefales nærmere kontroll av utførelse utført av kvalifisert foretak.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>Det er etablert vegghengt vaskekum med 1-greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
<p>Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.</p>	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
<p>Vaskerom har kun ventil mot tilstøtende rom.</p>	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Vaskerom har kun ventil mot tilstøtende rom, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.</p>	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
<p>Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.</p>	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone. Betongvegger og tilstøtende rom er bad.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.27 Innvendige overflater



Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av belegg, tregulv, laminat, fliser, betong, teppe og parkett.

Vegg: Overflater bestående av malte plater, trepanel, malt betong og mdf plater.

Tak: Overflater bestående av malte plater og trebord.

Oppsummering

TG-2

Mindre slitasje på gulv og glipper i skjøter. Mindre slitasje/sår hakk registreres på overflater.

Det mangler gulv på deler av gulvflate i 2.etasje, trolig etter tidligere fast innredning/skap.

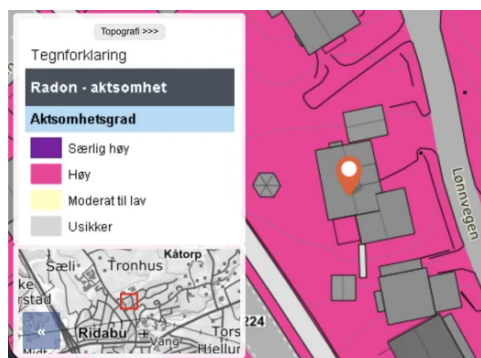
Pga mye løsøre og gjenstander var ikke alle flater tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Øvrige rom fremstår i normalt god stand uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje iht. alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved behov kan gulv kompletteres for helhetlig overflate.

6.28 Radon



Beskrivelse

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med høy radonaktivitet. Ingen opplysninger angående radonmålinger.

Oppsummering

TG-2

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales gjennomført radonmålinger. Evt tiltak må vurderes etter gjennomførte målinger.

6.29 Garasje og redskapsbod



Beskrivelse

Frittstående uisolert garasje med støpt plate på mark. Yttervegger oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med liggende og stående trepanel. Bygningen har saltak tekket med takpanner. Garasjen er utstyrt med leddport i metall med elektrisk portåpner. Det er etablert eget sikringskap, samt lys og strøm. Det foreligger opplegg for elbillader, men lader er ikke montert.

Frittstående utebod oppført i trekonstruksjon. Yttervegger er utvendig kledd med stående trepanel. Bygningen har skråtak tekket med pappshingel. Adkomst via plassbygget tredør. Boden fremstår uisolert og benyttes til lagring.

Bygningene er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting.



6.30 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Varmtvannsbereider

Egenerklæring

Lønnvegen 2A, 2322 RIDABU

23 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Lønnvegen 2A

Postadresse

Lønnvegen 2A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

24.mars 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

fra kjøpsdato

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Antonsen, Tom Erik

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

10.1.1 Navn på arbeid



Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Oppgradering ifrb med El-bil lader

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bravida

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 70317650

Egenerklærings skjema

Name

Date

Antonsen, Tom Erik

2026-02-23

Identification

 **bankID** Antonsen, Tom Erik



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

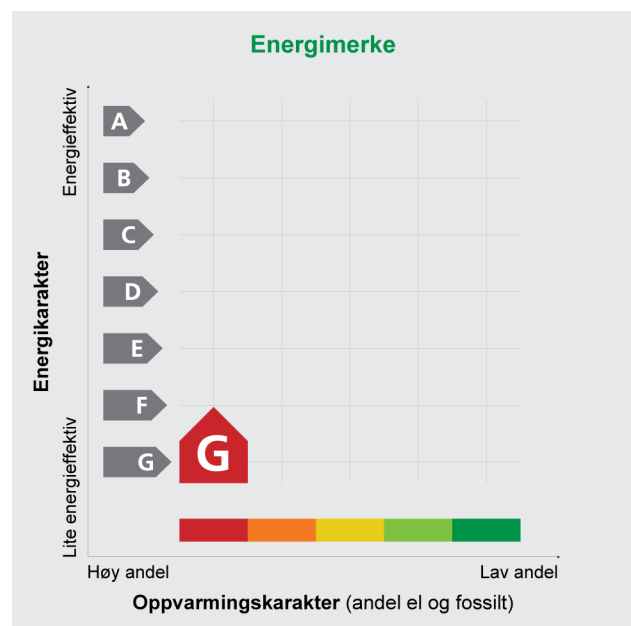
Antonsen, Tom Erik

23/02-2026
11:49:02

BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Lønnvegen 2
Postnr	2322
Sted	RIDABU
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	20
Bnr.	164
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	7214588
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-829480
Dato	29.10.2017



Eier	Per Øivind Johansen
Innmeldt av	Per Øivind Johansen

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
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning
- Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)
- Utskifting av brenner på kjelanlegg
- Installere solvarmeanlegg

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer
- Utskifting av oljekjel til biokjel

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 innklima 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: Enebolig

Byggeår: 1963

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 167

Ant. etg. med oppv. BRA: 3

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming: Olje

Ventilasjon: Kun naturlig

Detaljering varmesystem: Olje/parafin kjel

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: Lønnvegen 2

Postnr/Sted: 2322 RIDABU

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 29.10.2017 23:11:50

Energimerkenummer: A2017-829480

Ansvarlig for energiattesten: Per Øivind Johansen

Energimerking er utført av: Per Øivind Johansen

Gnr: 20

Bnr: 164

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 7214588

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 grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

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 vegg.

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: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 10: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 11: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 13: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 14: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, "Effektiv Oljefyring" (EO)).

Tiltak 15: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og/eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 16: Utskifting av oljekjel til biokjel

Gammel oljekjel med dårlig virkningsgrad erstattes med ny biokjel, eller konverteres til bruk av bioenergi. Det finnes forskjellige typer biokjeler, mest vanlig for boliger er pelletsanlegg, men det finnes også kjeler som benytter flis eller halm. Det finnes manuelt og automatisk fyrte kjeler hvor pellets tilføres automatisk. En pelletskjel har vanligvis gode styringsmuligheter med en betjeningsmodul og utetemperaturføler, med mulighet for nattsenkning etc. En del typer oljekjeler kan forholdsvis enkelt konverteres til bruk av pellets. Alternativt kan oljekjelen konverteres til bruk av bioolje (biofyringsolje), noe som også er forholdsvis enkelt for de fleste oljekjeler.

Tiltak 17: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Brukertiltak

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

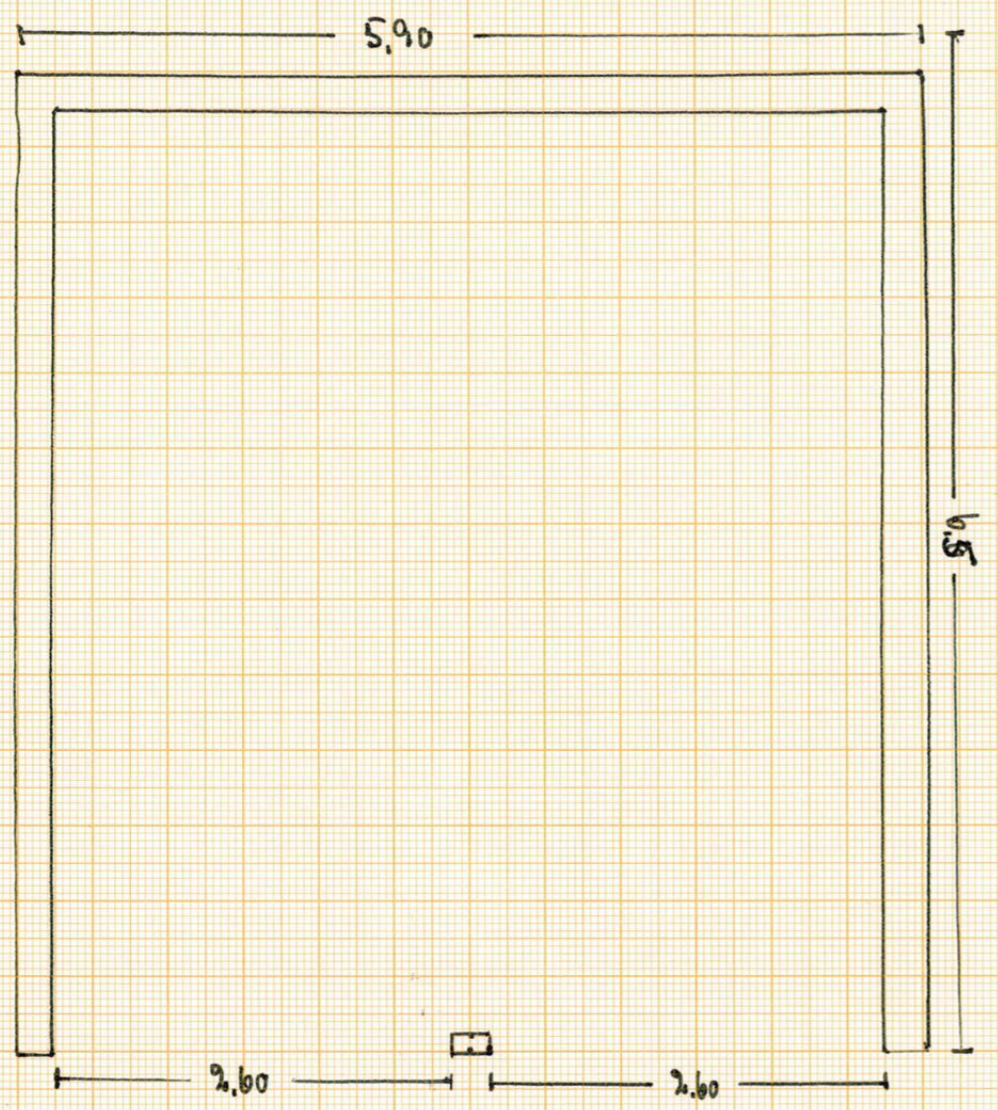
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

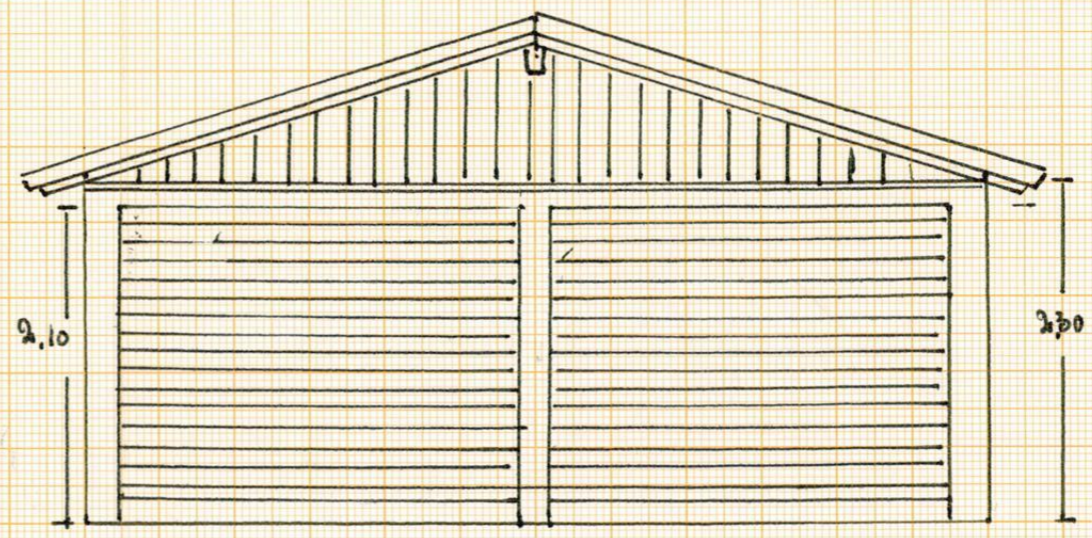
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt 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

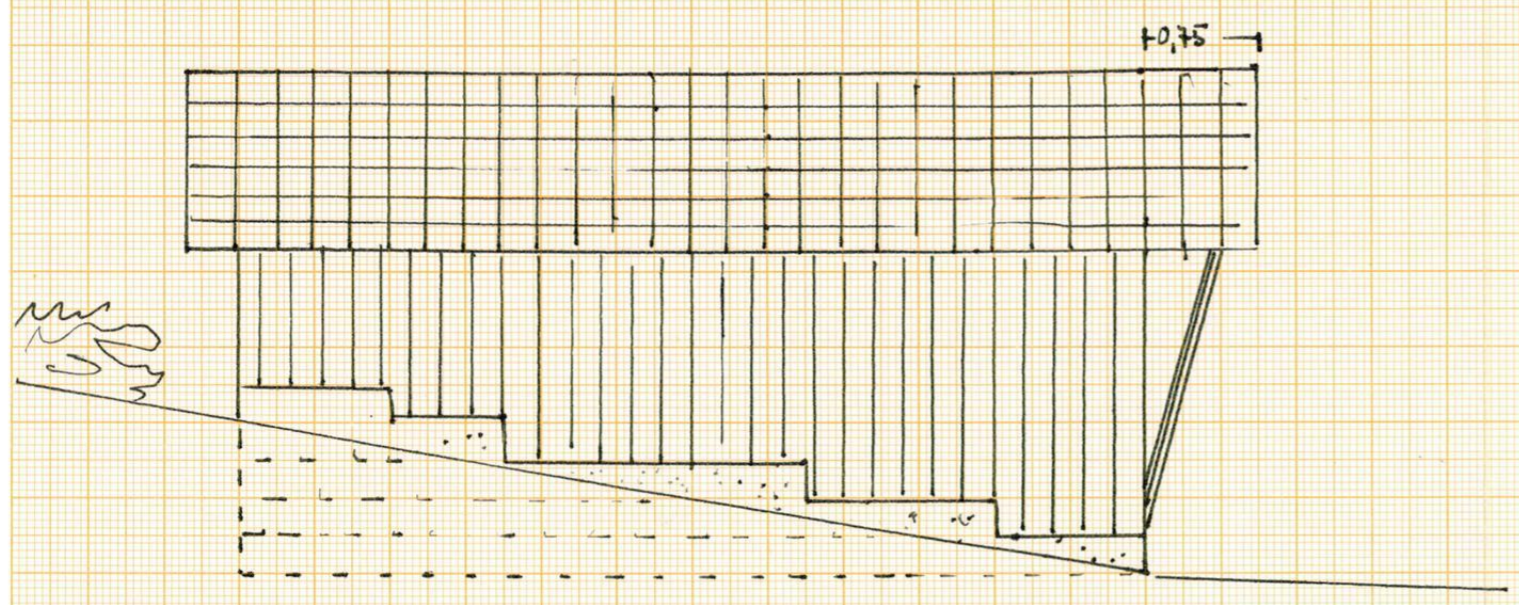
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å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



GRUNNPLAN MOT SYD



MOT SYD

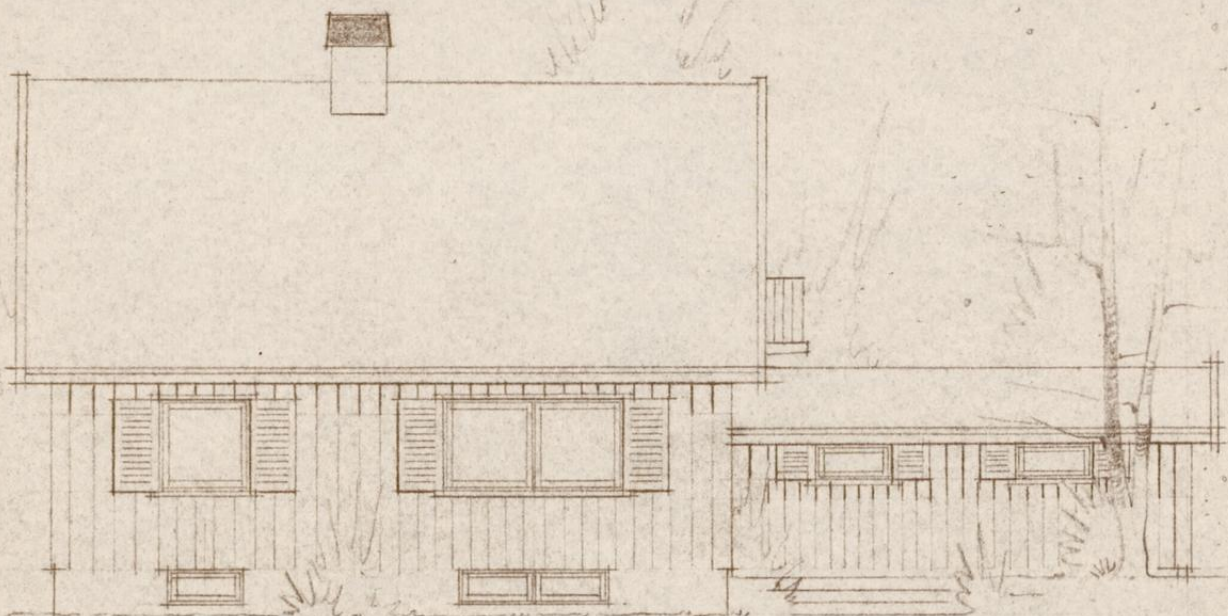


MOT VEST

PLAN GARASJE

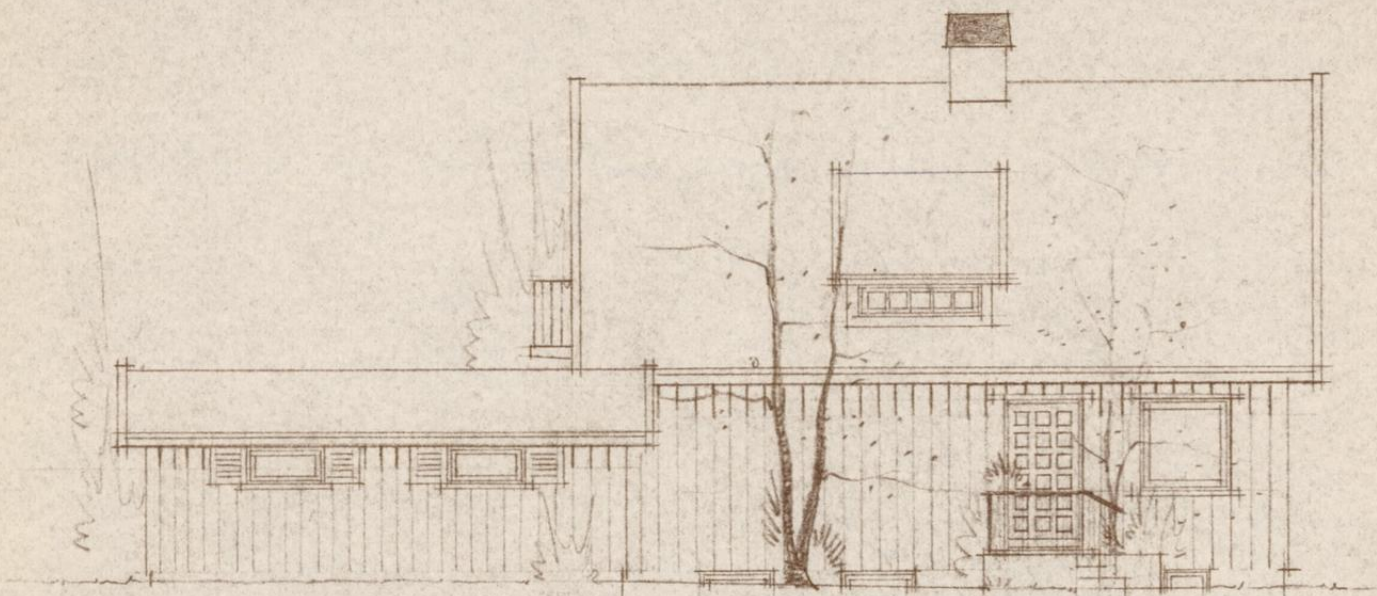
NELLY og THOR ØSTBYE LØNNV. 2

VANG BYGNINGSRÅD
 Dato 7/9 1987
 J.nr. 447/87 Sak nr. 357/87



FASADE MOT VEST, målestokk 1:100.

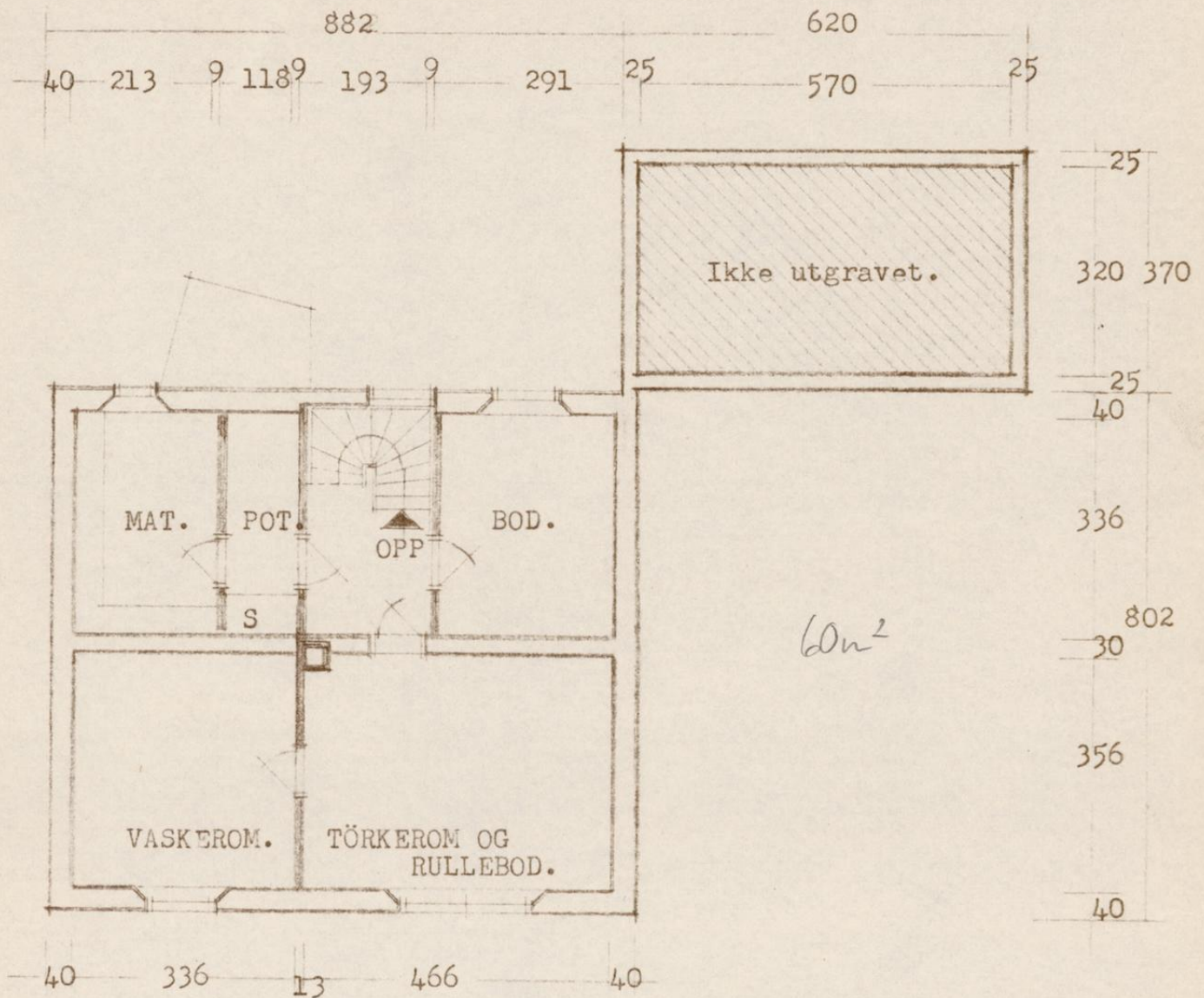
5



FASADE MOT ÖST, målestokk 1:100.



FASADE MOT NORD, målestokk 1:100.



DIVERSE:

Vinduer: 100 x 45 cm, 198 x 45 cm og 60 x 45 cm.

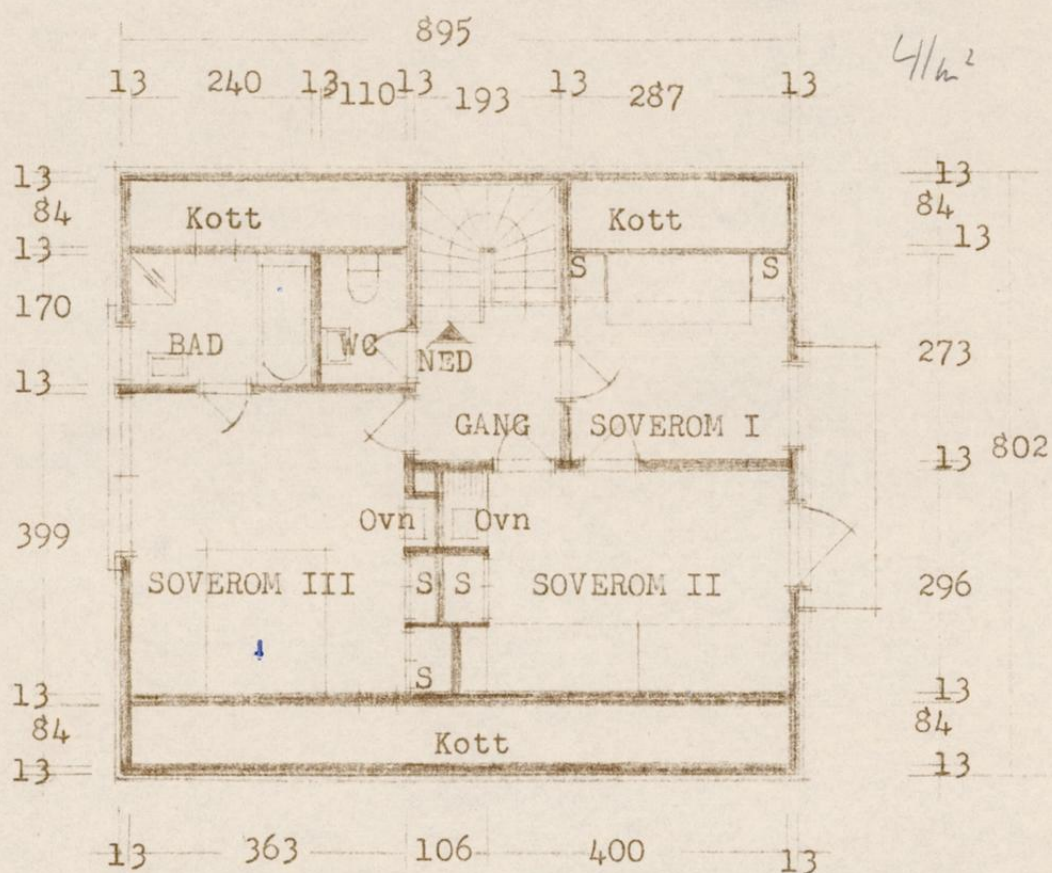
Dører: 85 x 200 cm.

Trapp: 13 opptrinn av 18,0 cm og 12 inntrinn av 20,0 cm.

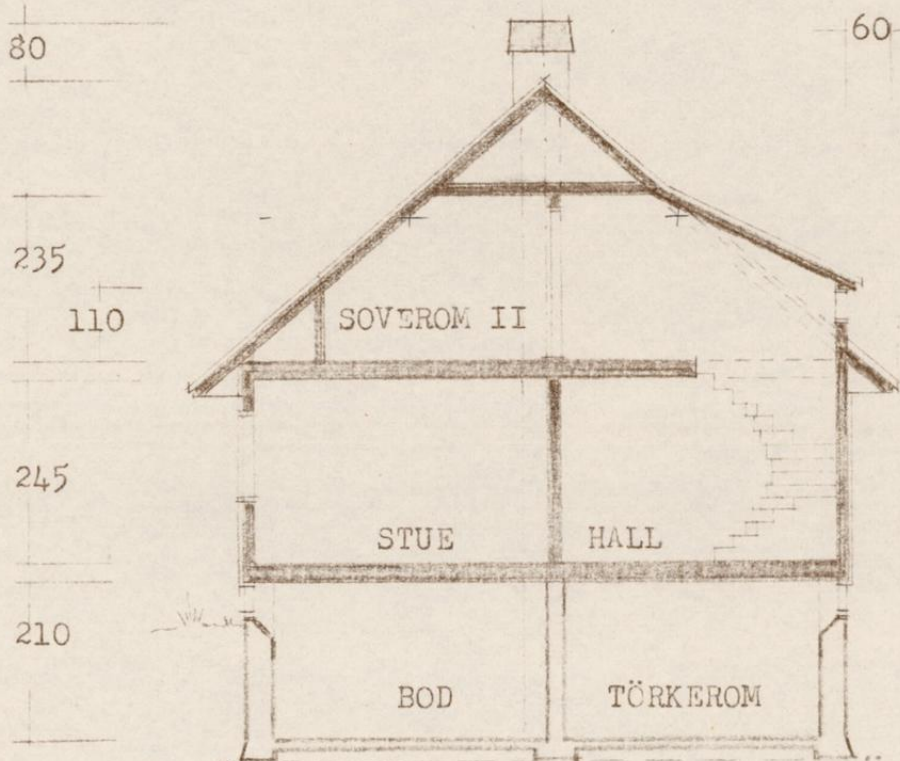
Enebolig for Thor Östbye, Tomt nr. 1 av Enerjordet	Målestokk	Tegn. 28/1-61.
	1:100	Trac.
PLAN AV KJELLER.	Erstatning for:	Kfr.
		Sven Fjelking, arkitekt m.n.a.l.
	Erstattet av:	

DIVERSE:

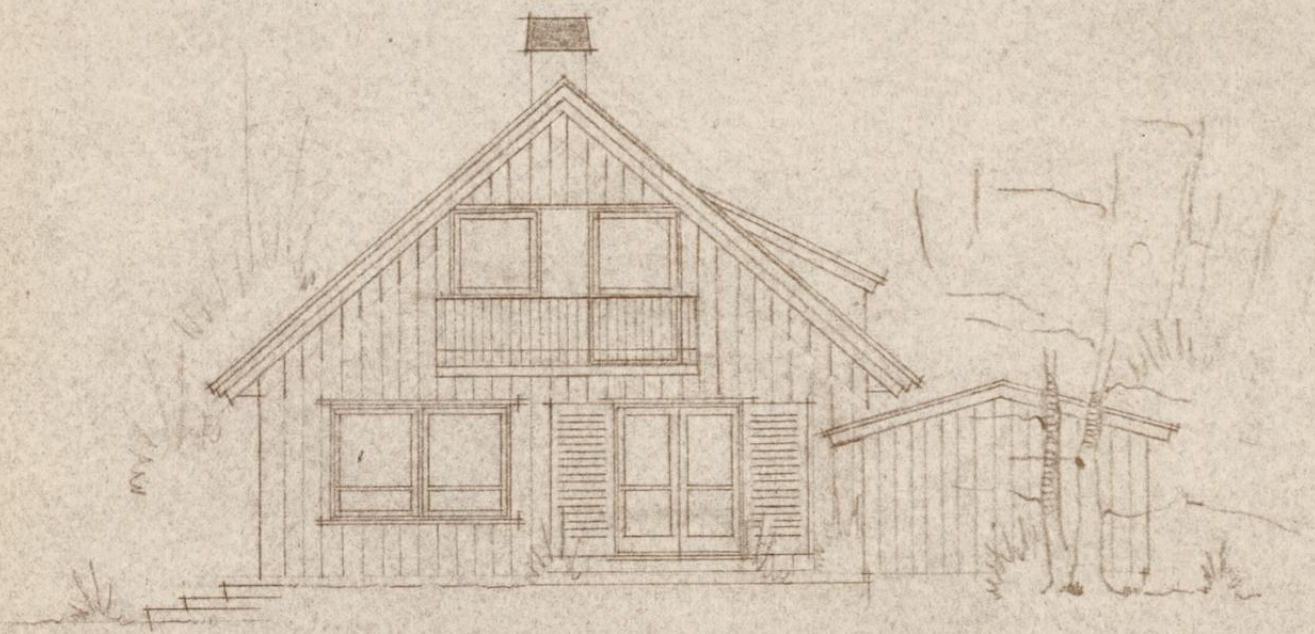
Vindu i bad: 80 x 80 cm i utv. karmmal.
 Vinduer mot nord: 210 x 106 cm i utv. karmmal.
 Vinduer mot syd: 120 x 120 cm i utv. karmmal.
 Vindusdör mot syd: 210 x 120 cm i utv. karmmal.
 Dörer har utv. karmmal 70 x 205 cm og 80 x 205 cm.
 Husk adkomst til kott og trapp til loft.
 Golv i bad utföres etter gjeldene bestemmelser, LOV OM BYGNINGSVESENET pgr. 106.
 Det utskjæres i overliggere foran vindu i bad.



Enebolig for Thor Östbye, Tomt nr. 1 av Enerjordet	Målestokk	Tegn. 28/1-61.
	1:100	Trac. Kfr.
Erstattet for:		
PLAN AV 2 ^e ETASJE.	Sven Fjelking, arkitekt m.n.a.l.	
	Erstattet av:	

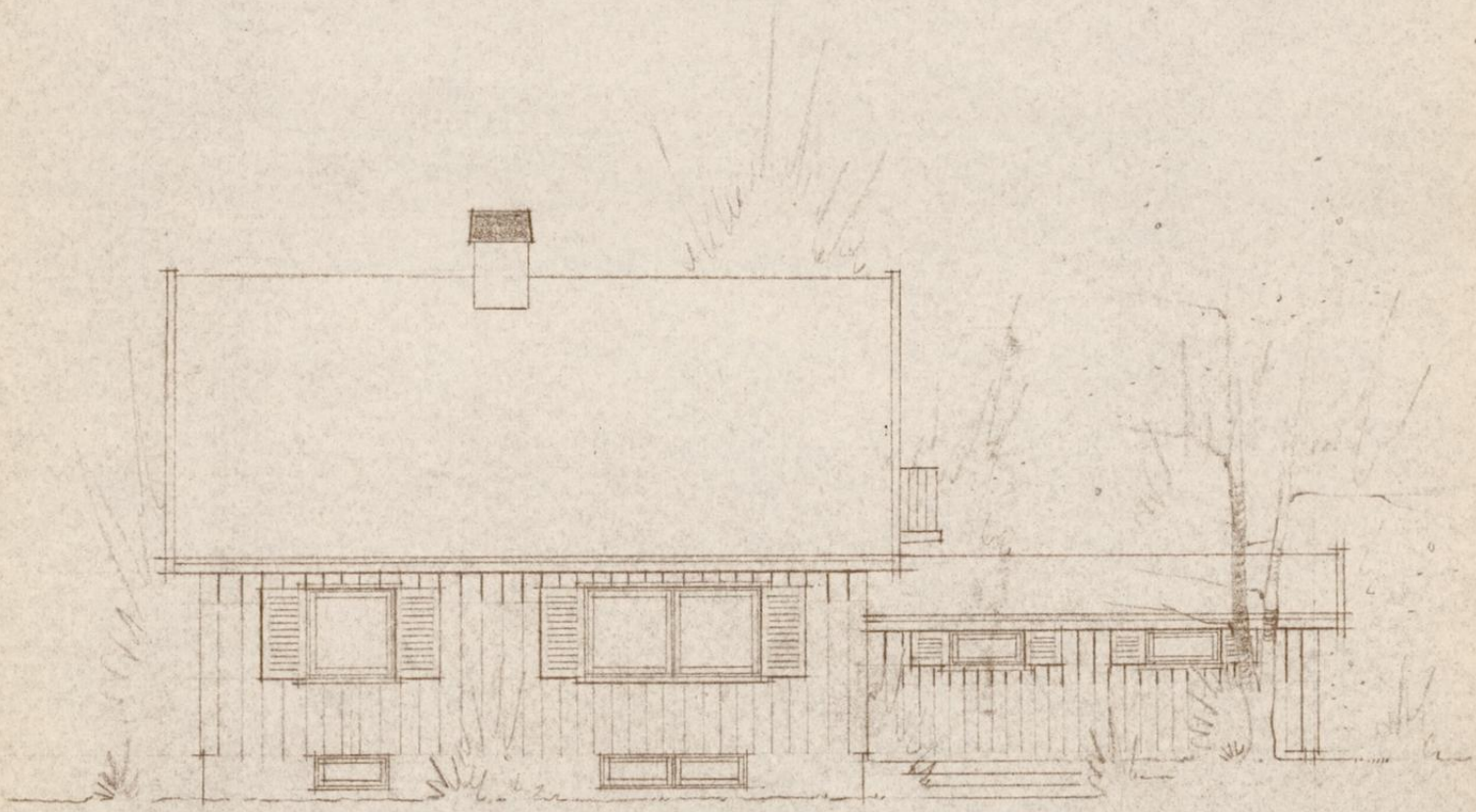


Enebolig for Thor Östbye, Tomt nr. 1 av Enerjordet	Målestokk	Tegn. 28/1-61.
	1:100	Trac.
		Kfr.
	Erstatning for:	
SNITT.	Sven Fjelking, arkitekt m.n.a.l.	
	Erstattet av:	

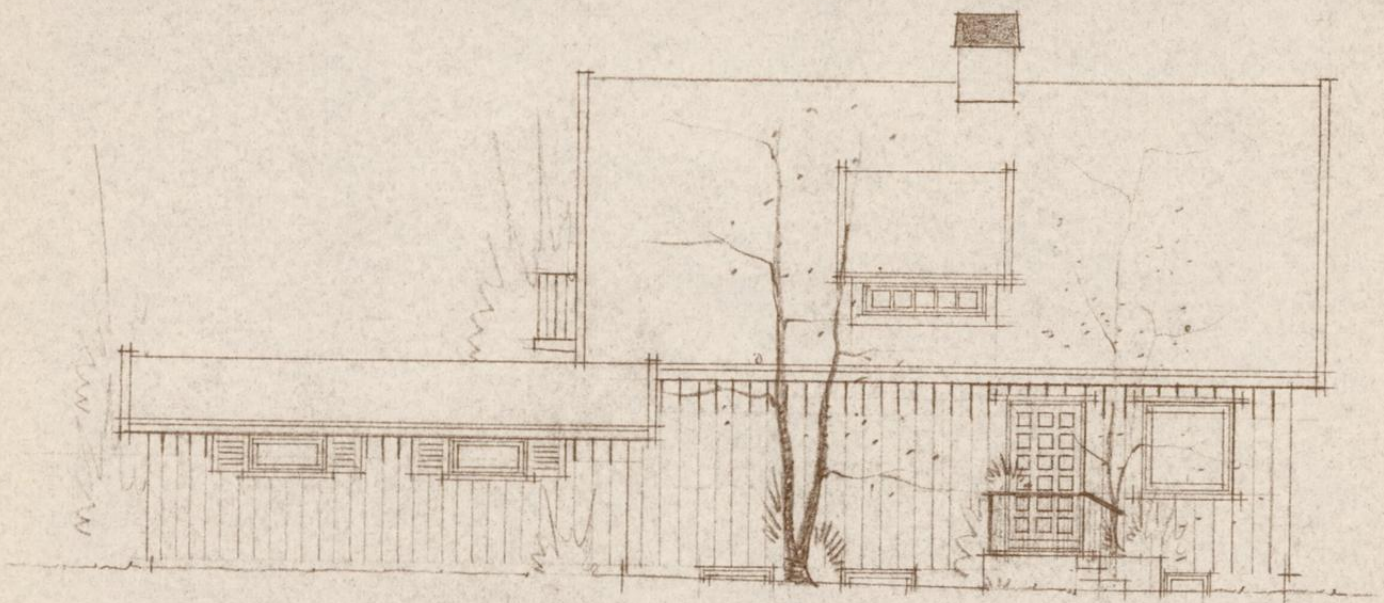


FASADE MOT SYD, målestokk 1:100.

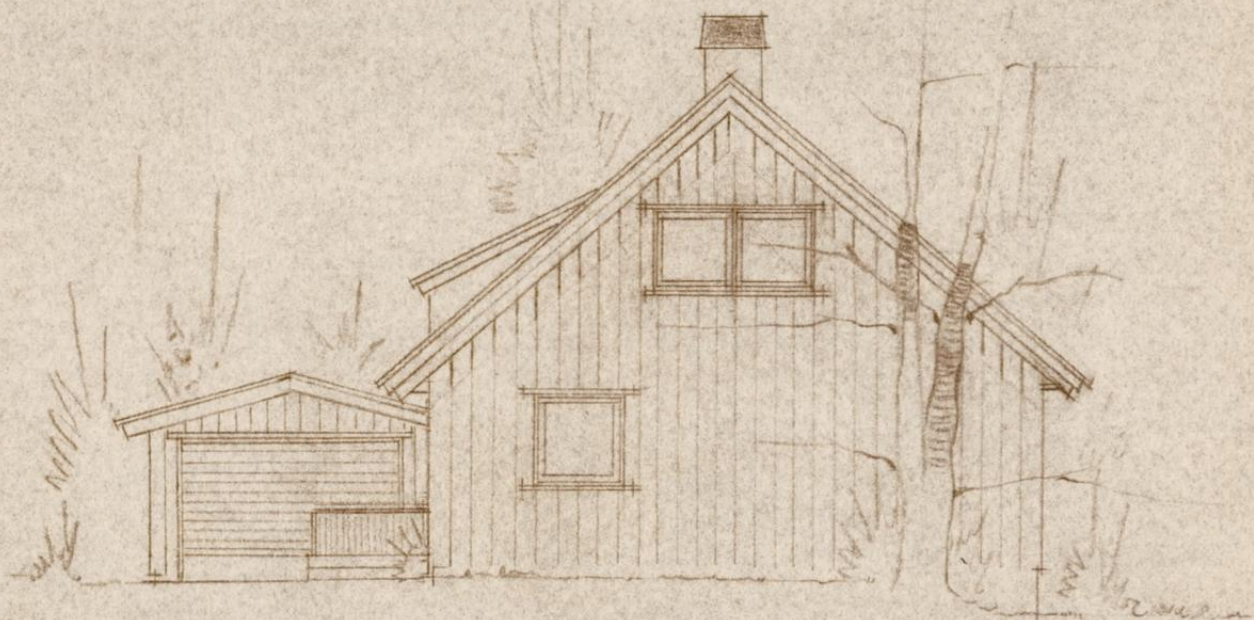
1 + 29 / 61
by arkitekt nummer / -10



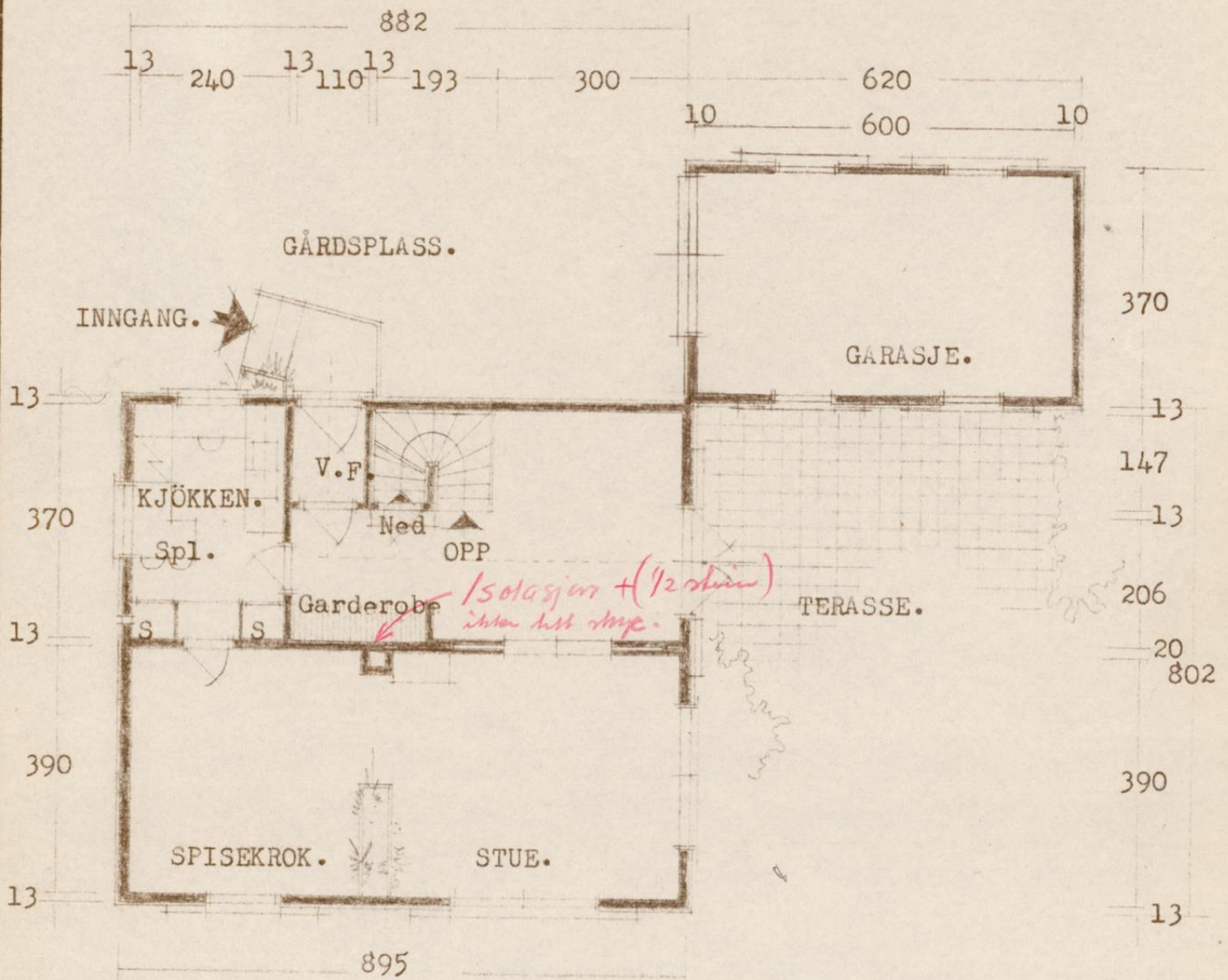
FASADE MOT VEST, målestokk 1:100.



FASADE MOT ÖST, målestokk 1:100.



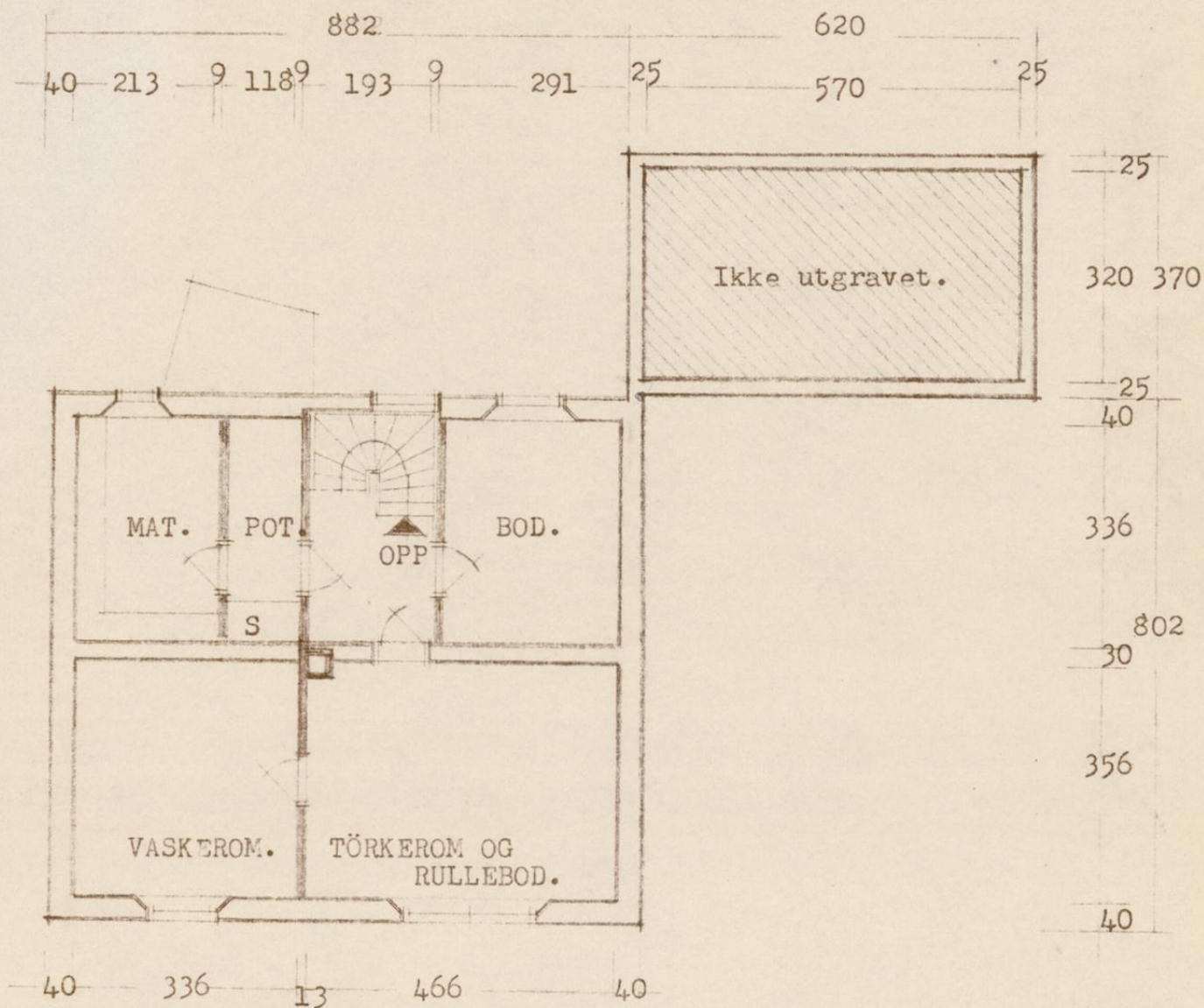
FASADE MOT NORD, målestokk 1:100.



DIVERSE:

Vinduer: garasje 100 x 45 cm, kjøkken og stue 120 x 120 cm, stue ellers 238 x 120 og 238 x 155 cm.
 Vindusdør: 170 x 205 cm.
 Garasjeport: 260 x 190 cm.
 Inngangsdør: 105 x 205 cm.
 Dører: 90 x 205 cm.
 Skyvedør: 170 x 205 cm.
 Trapp: 15 opptrinn av 17,9 cm og 14 inntrinn av 23,0 cm.

Enebolig for Thor Östbye, Tomt nr. 1 av Enerjordet.	Målestokk	Tegn. 28/1-61.
	1:100	Trac.
PLAN AV 1' ETASJE.	Erstatning for:	
	Sven Fjelking arkitekt m.n.a.l.	
Erstattet av:		



DIVERSE:

Vinduer: 100 x 45 cm, 198 x 45 cm og 60 x 45 cm.

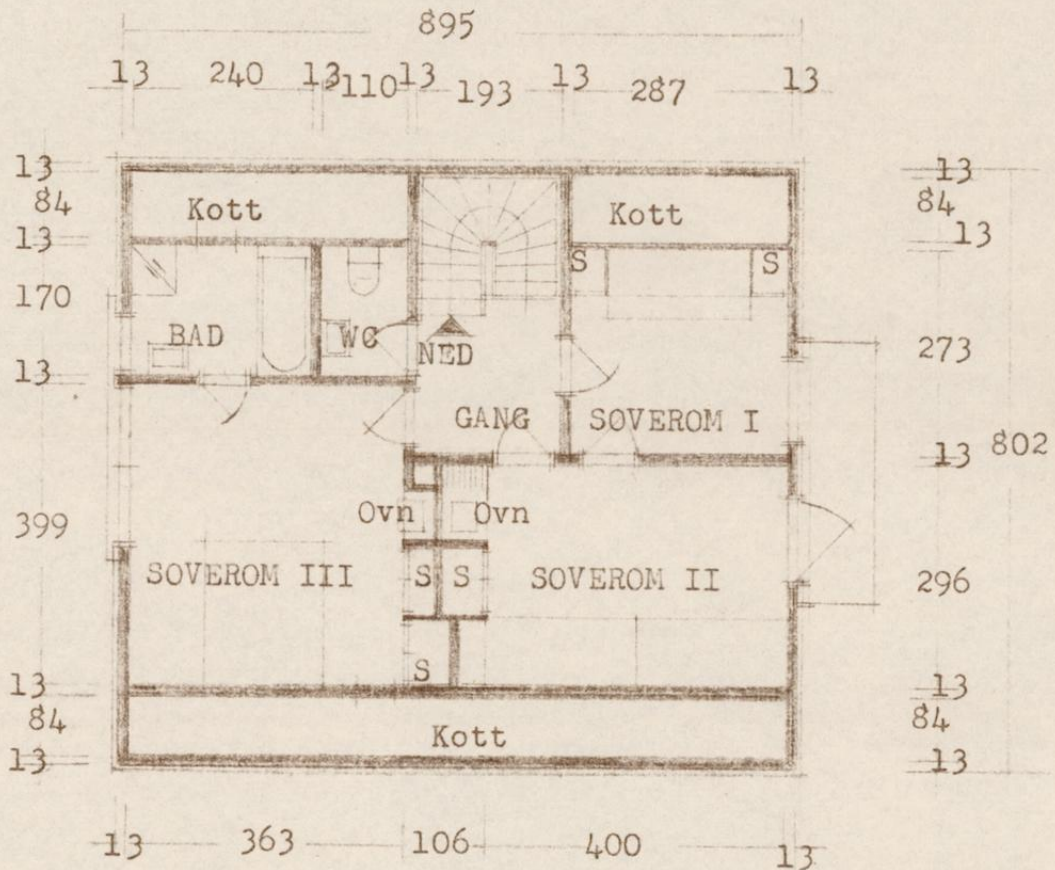
Dører: 85 x 200 cm.

Trapp: 13 opptrinn av 18,0 cm og 12 inntrepp av 20,0 cm.

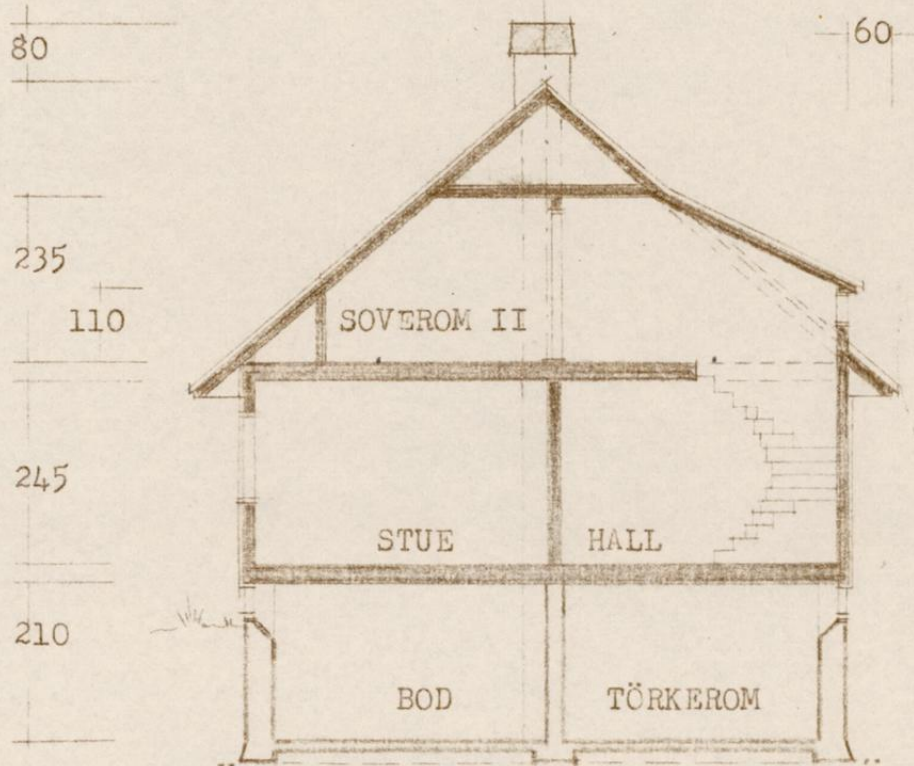
Enebolig for Thor Östbye, Tomt nr. 1 av Enerjordet	Målestokk	Tegn. 28/1-61.
	1:100	Trac.
PLAN AV KJELLER.	Erstatning for:	Kfr.
	Erstattet av:	Sven Fjelking, arkitekt m.n.a.l.

DIVERSE:

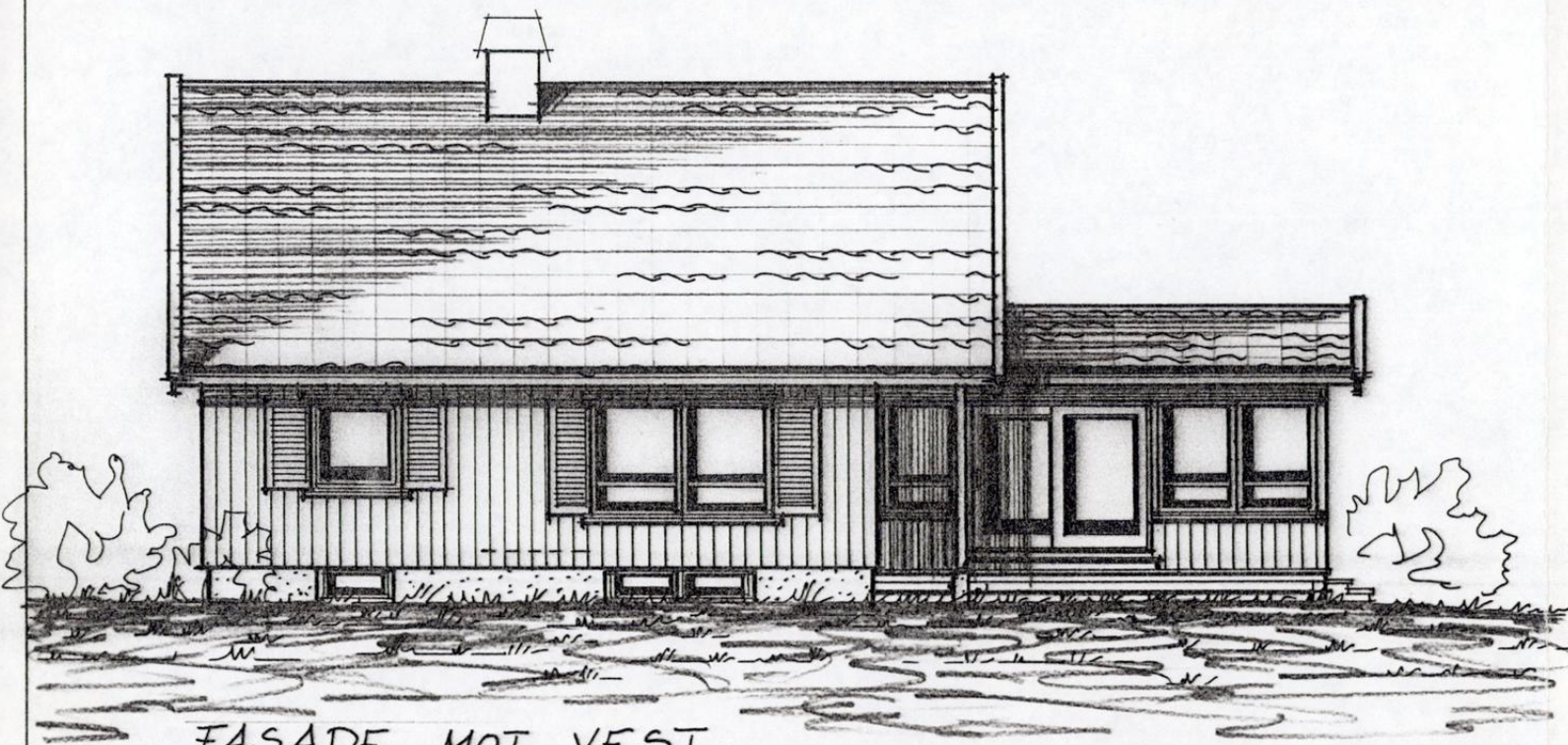
Vindu i bad: 80 x 80 cm i utv. karmmal.
 Vinduer mot nord: 210 x 106 cm i utv. karmmal.
 Vinduer mot syd: 120 x 120 cm i utv. karmmal.
 Vindusdör mot syd: 210 x 120 cm i utv. karmmal.
 Dörer har utv. karmmal 70 x 205 cm og 80 x 205 cm.
 Husk adkomst til kott og trapp til loft.
 Golv i bad utföres etter gjeldene bestemmelser, LOV OM BYGNINGSVESENET pgr. 106.
 Det utskjæres i overliggere foran vindu i bad.



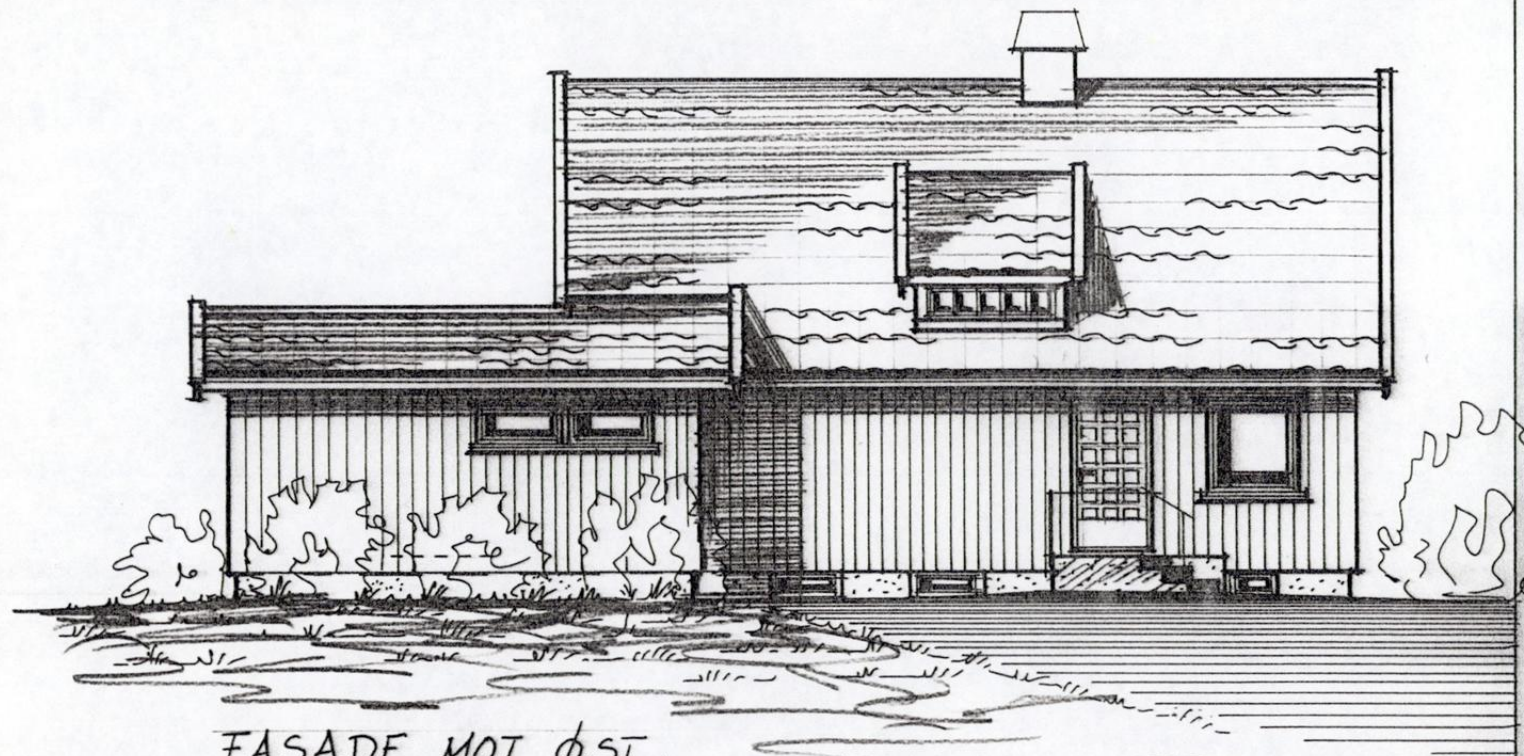
Enebolig for Thor Östbye, Tomt nr. 1 av Enerjordet	Målestokk	Tegn. 28/1-61.
	1:100	Trac.
PLAN AV 2' ETASJE.	Erstatning for:	
	Sven Fjelking, arkitekt m.n.a.l.	
Erstattet av:		



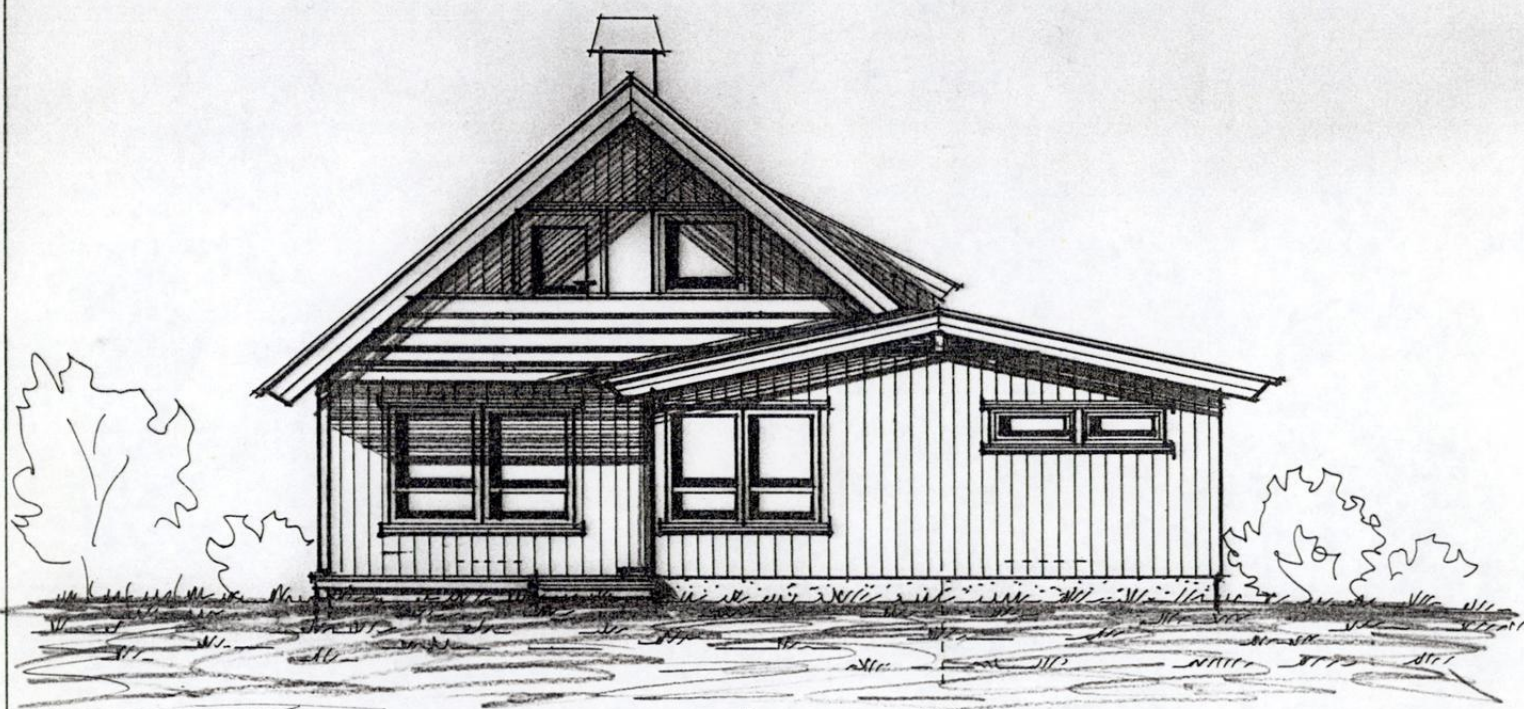
Enebolig for Thor Östbye, Tomt nr. 1 av Enerjordet	Målestokk	Tegn. 28/1-61.
	1:100	Trac.
SNITT.	Erstatning for:	Kfr.
	Sven Fjelking, arkitekt m.n.a.l.	
	Erstattet av:	



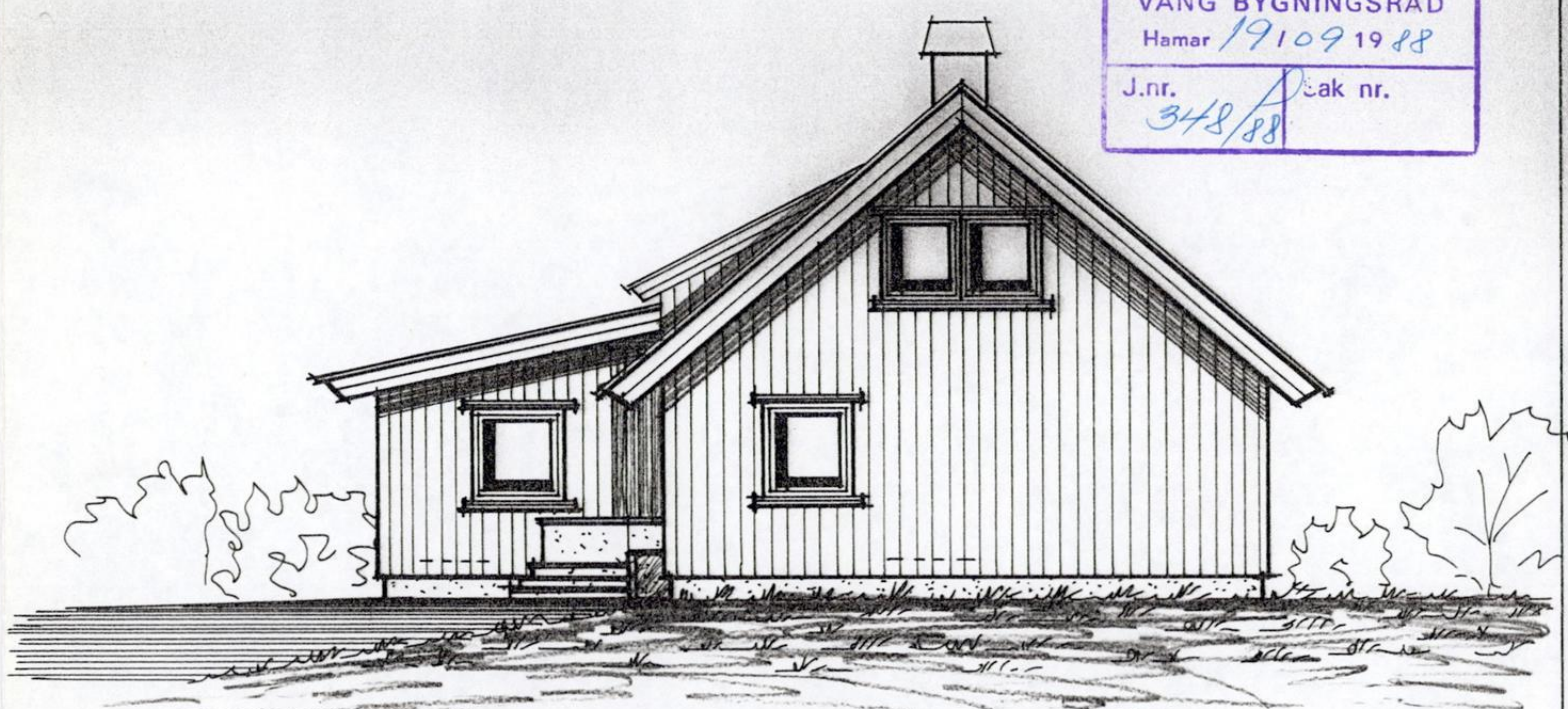
FASADE MOT VEST.



FASADE MOT ØST.



FASADE MOT SØR.



FASADE MOT NORD.

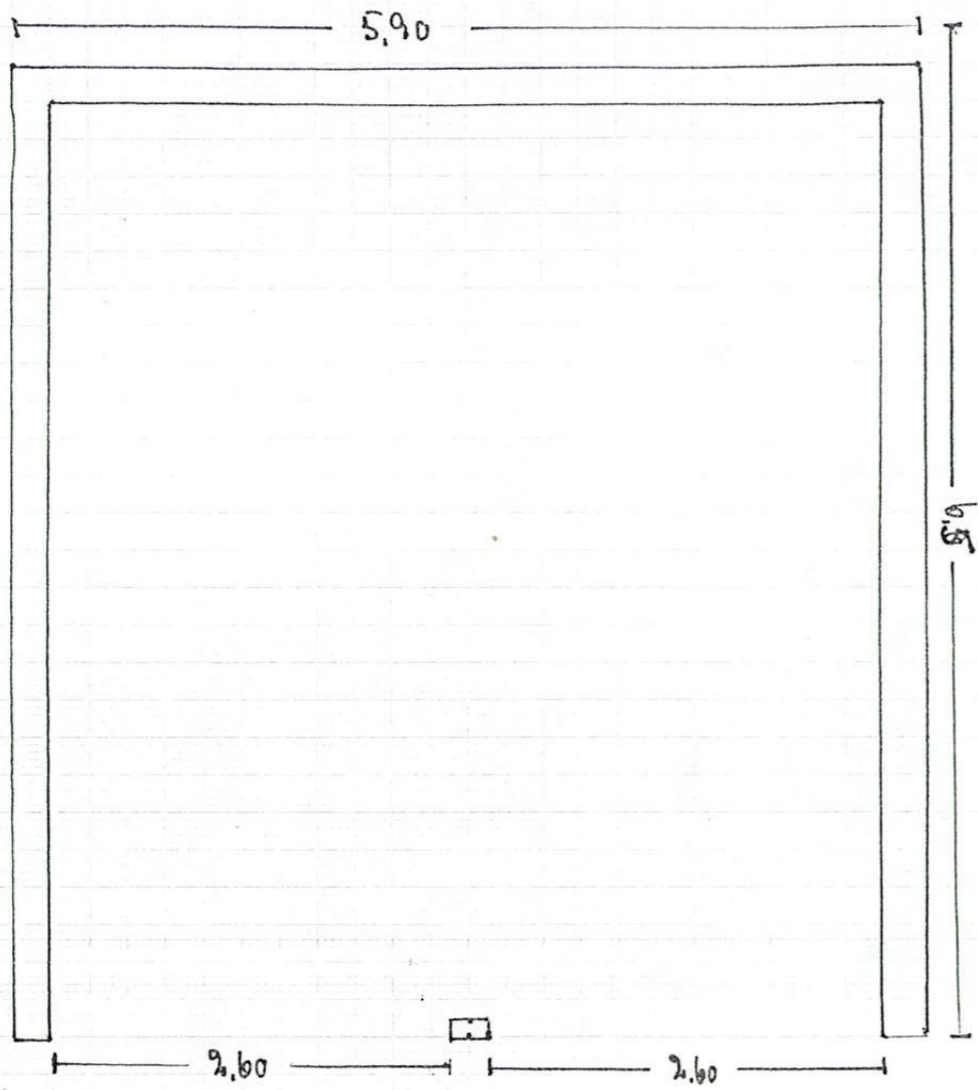
VANG BYGNINGSRÅD
Hamar 19109 19 88
J.nr. 348/88 Sak nr.

THOR ØSTBYE OG FRUE,
LØNNVEIEN 2, 2322 RIDABU.
TILBYGG ENEBOLIG.
FASADER.

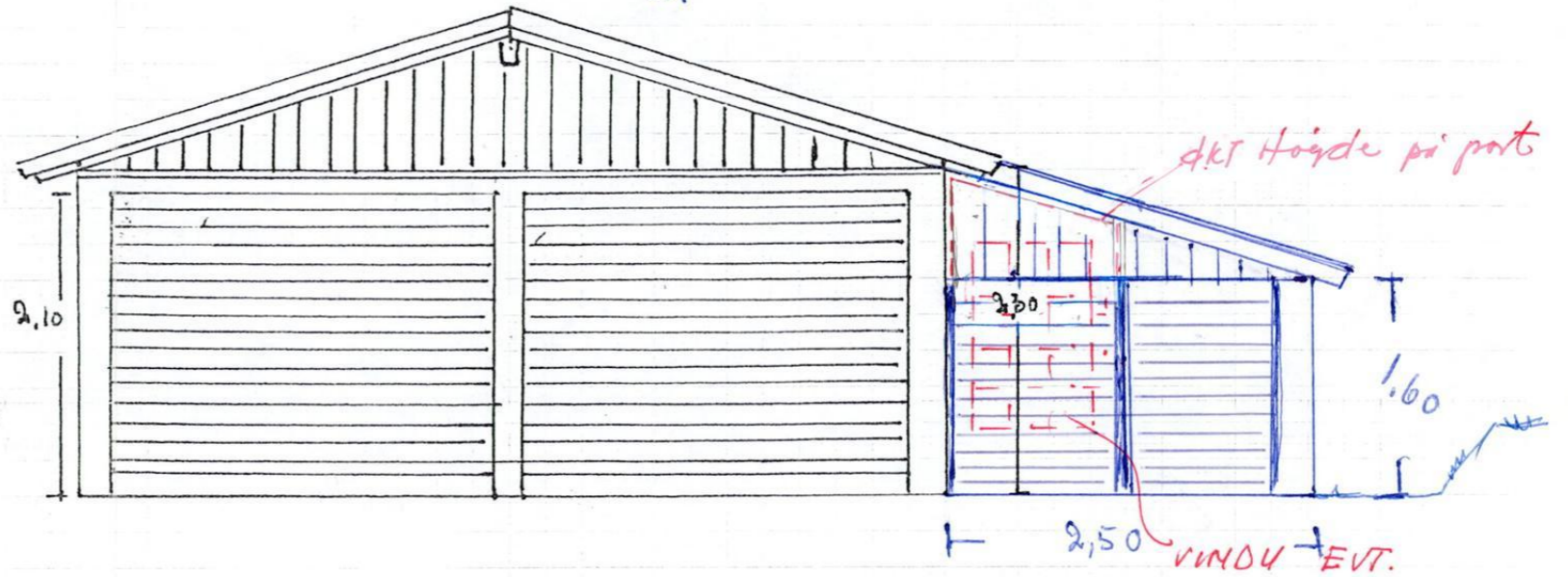
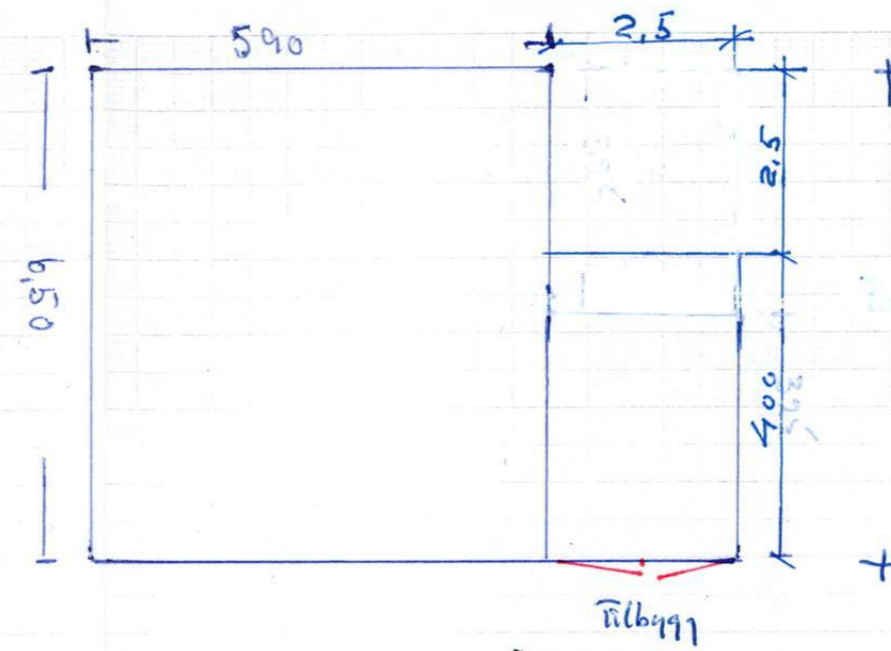
MÅL 669/88
1:100 2

ARKITEKT BREDE VARDEBERG. TLF. 41014.
P.B. 244, TURV. 24, 2381 BRUMUNDDAL.

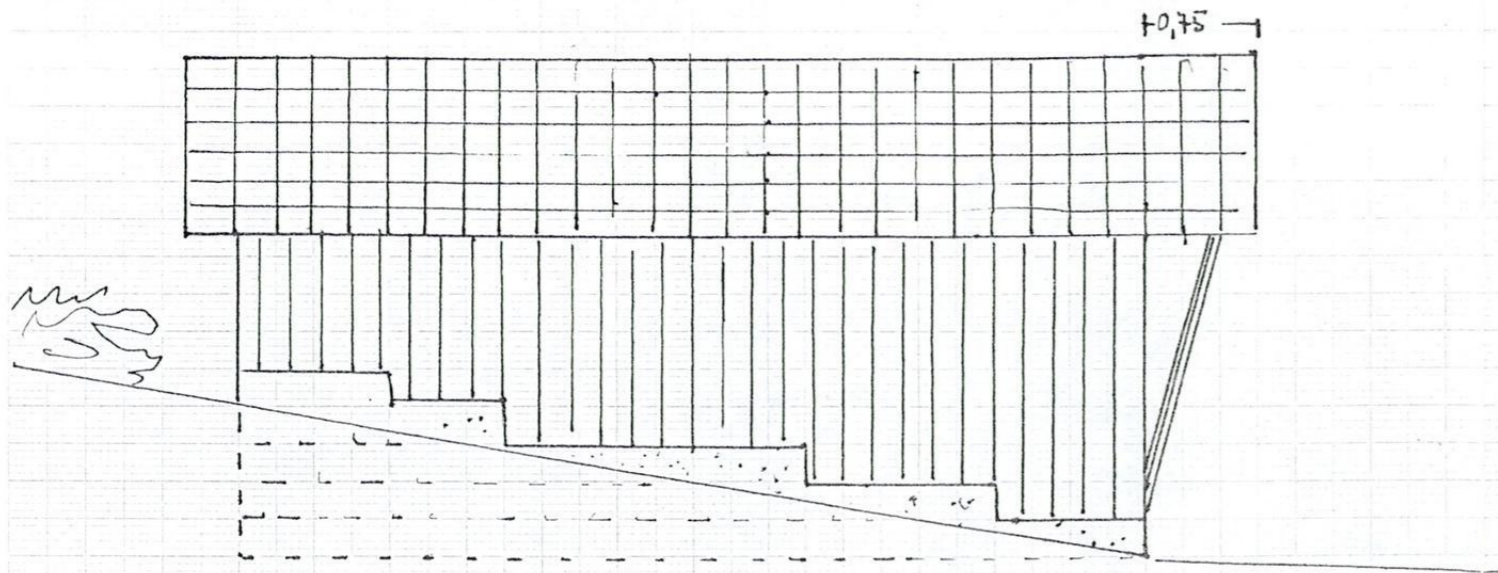
DATO: 14-9-88



GRUNNPLAN MOT SYD



MOT SYD



MOT VEST

PLAN GARASJE

NELLY og THOR ØSTBYE LØNNV. 2

9508223
23.1.95
L42

VANG BYGNINGSRÅD
Hamar 719 1987
J.nr. 447/87 Sak nr. 257/87

MÅL KOREIGERT 10.07. ETTER AVTALE PÅ BYGGEPLASS
10.07.95 QNM.



Hamar kommune

Grunnkart

Eiendom: 20/164
Adresse: Lønnvegen 2A
Dato: 18.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. usiss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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