


Tilstandsrapport



 Tomannsbolig

 Lundsgate 9, 2815 GJØVIK

 GJØVIK kommune

gnr. 63, bnr. 259

Sum areal alle bygg: BRA: 417 m² BRA-i: 387 m²



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 23.04.2026

Oppdragsnr.: 20995-2341

Eiendomsverdi ref nr: UQ9198

Foretak: KonturTakst AS

Takstingeniør: Thomas Sirirud



KonturTakst



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

KonturTakst AS

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

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



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak:
Thomas Sirirud Drift AS - org.nr. 93284851

Thomas Sirirud

thomas@konturtakst.no

974 82 733



Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

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

Tomannsbolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG

[Gå til side](#)

BELIGGENHET

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

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Taket er tekket med metallplater.

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

Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning.

Grunnmuren er pusset over terrengnivå.

Saltak i trekonstruksjon. Skråtak med knevegger og kott.

Luftespalter i raft. Undertaksbord.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Trevinduer med 1-lags glass.

Alder på isolerglass er i hovedsak: Enkelte udaterte glass, 2023. 2020.

Ytterdør i tre med 1+1 lags glass. Elektronisk dørlås.

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Veranda mot sør:

Fundamentert på betong. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Takoverbygg. Trapp i betongkonstruksjon.

Betongtrapp.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflater er i hovedsak bestående av:
Laminat. Belegg. Betong. Parkett.

Veggflater er i hovedsak bestående av:
Panel. Malte plater. Tapet. Mur/betong. Panelplater.

Himlinger er i hovedsak bestående av:
Panel. Himlingsplater. Tapet.

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

Antall ildsteder i bygningen: 2.

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong.

Trapper i trekonstruksjon.

Glatte dører. Profilerte dører. Glassfelt i enkelte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loftsetasje:

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil. Dusj med forheng. Gulvmontert toalett.

Avtrekksvifte. Panelovn. Sluk i plast.

Bad 2. etasje leilighet sør:

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett.

Avtrekksvifte. Stråleovn.

Bad 2. etasje leilighet nord:

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil. Speilskap. Dusj med forheng. Gulvmontert toalett.

Avtrekksvifte. Sluk i metall. Stråleovn.

Bad 1. etasje leilighet sør:

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett.

Avtrekksvifte. Varme i gulv.

Bad 1. etasje leilighet nord:

Fliser på gulv og vegg. Himlingsplater. Servant med underskap.

Speilskap med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Vegghengt toalett. Avtrekksvifte. Sluk i plast.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken 2. etasje leilighet nord:

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Laminert benkeplate. Heldekkende beslag på benkeplate. Flis over benkeplate. Belysning over benkeplate. Dobbelt kjøkkenum. Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Plass til frittstående: Komfyr. Kjøleskap/fryseskap.

Kjøkken 1. etasje leilighet nord:

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Flis over benkeplate. Laminert benkeplate. Belysning over benkeplate. Kjøkkenum. Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Plass til integrert: Steketopp, strøm. Komfyr. Oppvaskmaskin.

Kjøkken 1. etasje leilighet sør:

Innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Heltre benkeplate. Flis over benkeplate. Belysning over benkeplate. Kjøkkenum. Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

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

Kjøkken loftsetasje:

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Heldekkende

Beskrivelse av eiendommen

beslag på benkeplate. Belysning over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum. Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Plass til frittstående: Komfyr. Kjøleskap/fryseskap.

Kjøkken 2. etasje leilighet sør:
Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Laminert benkeplate. Flis over benkeplate. Kjøkkenkum. Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Plass til frittstående: Komfyr. Kjøleskap/fryseskap.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom 2. etasje:
Gulvbelegg. Malte plater på vegg. Malte plater i himling. Gulvmontert toalett.

Toalettrom 1. etasje:
Laminat på gulv. Himlingsplater. Tapet og formpresset panel på vegger. Gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannrør i: Metall. Plast.
Opplegg til vaskemaskiner i kjeller.
Utekran.

Synlige innvendige avløpsrør i: Metall. Plast.

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

Varmtvannstank på ca. 120 liter, plassert i kjeller.
Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert i kjeller.
Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert i kjeller.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

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

Selgers opplysning:
Varme i gulv på: Ett bad, usikker på om det er på flere rom.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiet tomt på 888,1 m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass.

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Selger innhentet tegninger fra kommunen og fremviste disse.

Boligen er definert som en 2-mannsbolig i kommunekart. Den er i praksis bestående av 5 leiligheter/boenheter. 2 Leiligheter i 1.- og 2. etasje samt en boenhet/hybel i loftsetasje.

Påtegnet "spisekrok" er endret til soverom i 1.- og 2. etasje. Dette er normalt sett ikke søknadspliktig.

Det foreligger ikke plantegning av loftsetasje, det er derfor usikkert om bruken er lovlig eller om det er gjort ulovlige bruksendringer.

Takoverbygg over veranda er ikke inntegnet.

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

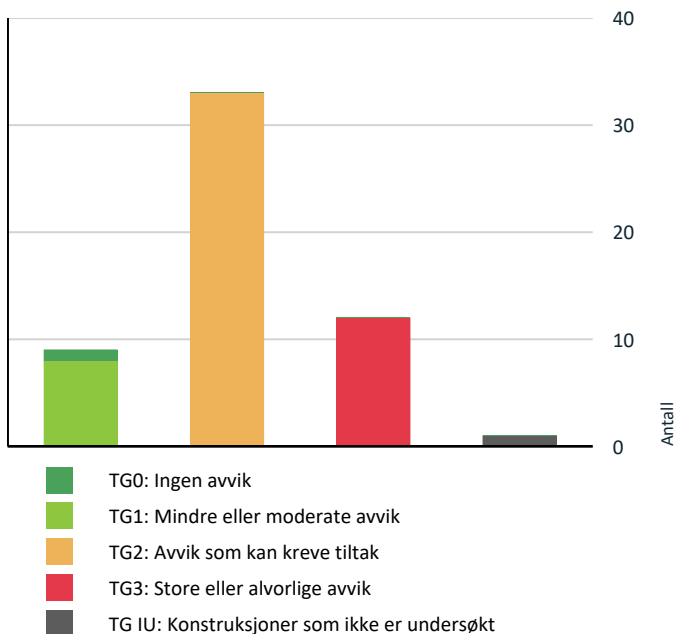
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Selger innhentet tegninger fra kommunen og fremviste disse.

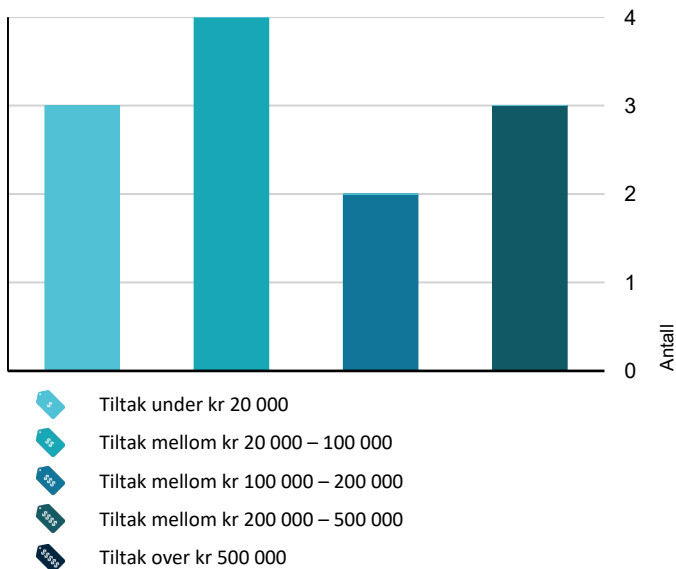
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.






















Oppsummering av avvik


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

Tomannsbolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Våtrom > Loftsetasje > Bad > Generell	Gå til side
!	Kjøkken > Loftsetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side


Sammendrag av boligens tilstand


 Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
 Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side
 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank 3 Gå til side
 Tomteforhold > Drenering Gå til side
 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
 Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side
 Våtrom > Loftsetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
 Kjøkken > Loftsetasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
 Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
 Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Overflater vegger og himling Gå til side
 Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv Gå til side
 Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
 Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon Gå til side
 Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
 Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken 2 > Overflater og innredning Gå til side
 Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken 2 > Avtrekk Gå til side
 Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side


 Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

 Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

 Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)










 Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

 Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

 Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

1946

Kommentar

Opplysning gitt av selger og fremgår i ferdigattest.

Standard

Normal standard og planløsning.

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Vedlikehold

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

Boligen er 80 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader sammenliknet med en ny bolig. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen, det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.

Det kan avdekkes feil eller mangler som ikke er beskrevet i rapporten ved for eksempel ombygging/renovering av bygningen, dette på bakgrunn av observerte avvik og utførelse på enkelte bygningsdeler.

Boligen er jevnlig vedlikeholdt, det er likevel behov for vedlikehold og utbedringer.

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

2026	Utført av firma.	Skiftet toalett i leilighet 1. etasje sør og 2. etasje nord.
2025	Utført av firma.	Sanert nedgravd oljetank.
2025	Utført av firma.	Nye fuktstyrte vifter på bad i alle leiligheter 1. - og 2. etasje.
2024	Utført av firma.	Demontert utekran og montert vannutkaster.
2023	Utført som egeninnsats, med hjelp av faglært.	Nye vinduer i hele 2. etasje.
2022	Utført av firma.	Delt opp elektriske kurser slik at det blir riktig til hver leilighet.
2021	Utført som egeninnsats og firma.	1. etasje leilighet nord: Malt hele leiligheten og lagt nytt gulv. Nye fronter og benkeplate på kjøkken. Ny vaskemaskin og vask.
2021	Utført som egeninnsats, med hjelp av faglært.	Satt inn nye vinduer i 1. etasje.
2021	Utført som egeninnsats.	2. etasje leilighet sør: Nytt gulv på kjøkken, gang og soverom. Malt kjøkkenfronter, ny benkeplate og malt vegger.
2021	Utført av firma.	Skiftet 2 varmtvannsberedere.
2021	Utført som egeninnsats.	Installasjon av Verisure smartlock på ytterdør.
2020	Utført som egeninnsats.	Malt vegger og tak i loftsleiligheten. Nye gulv i to av rommene.
2019	Utført av firma.	Pusset opp bad i forbindelse med forsikrings sak. 1. etasje nord. Ny membran og sluk.
2017	Utført av firma.	Ny takteking og undertak på boligen etter oppdaget lekkasje. Vannlekkasje bredt seg til takkonstruksjonen. Tak revet opp, tørket lagt ny himling og lister.
2016	Utført som egeninnsats.	Malt boligen og garasjen utvendig.
2015	Utført som egeninnsats.	Leilighet 1. etasje mot sør: Nytt gulv, nye fronter, malt vegger på kjøkken.
2014	Utført av firma.	Pusset opp/nye overflater toalett 1. etasje sør. Nye vegger og gulv på bad og toalettrom 2. etasje sør. Dette ble utført grunnet vannlekkasje og forsikrings sak.

(Opplysningene over er gitt av selger)

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekking med metallplater.

Taktekkingen er inspisert fra bakkenivå og innvendig i boligen fordi det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringstidspunktet. Dette innebærer at takteking ikke er tilstrekkelig besiktiget og tilstandsgrad er i hovedsak gitt på bakgrunn av alder. Jeg oppfordrer til nærmere besiktigelse av takteking.

Tilstandsrapport



Tak er inspisert fra bakkenivå grunnet sikkerhetsmessige forhold. Boligen er høy og det vurderes at man trenger ytterligere sikringstiltak dersom taket skal inspiseres tilstrekkelig.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Vindskier bærer preg av slitasje. Vindskier har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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

Ytterligere undersøkelser av beslagsløsninger på takflaten anbefales for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Usikkerhet rundt dette kan øke risikoen for fuktinntregning.



Deformasjoner på pipebeslag sett fra bakkenivå

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Grunnmuren er pusset over terrengnivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Tilstandsrapport

Store deler av konstruksjonen er skjult, eksakt tilstand kan ikke sjekkes uten bygningsmessige inngrep. Erfaringsmessig kan eldre trevegger ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og under vinduene. Bygningsdelen har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Det er observert åpninger i utvendig komplettering, noe som øker risikoen for at mus kan trenge inn i bygningen. Lufting av kledning er ikke i samsvar med dagens anbefalte løsning, den er heller ikke dårligere enn den normale løsningen på tidspunktet da huset ble bygget. Kledning er ført ned på vannbrett uten glippe, risiko for fuktopptrekk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behov for vedlikehold og utbedringer.

Etterisolering av ytterveggene er en av flere mulige tiltak for å redusere bygningens varmetap og bør inkluderes som en del av en helhetlig plan for energioppgradering av hele bygningen. Etterisolering kan utføres som en del av andre utbedringsarbeider på veggene, for eksempel utskifting av kledning og vinduer, eller som en del av innvendige rehabiliteringsarbeider.

Lokale tiltak kan forlenge levetiden til ytterveggen/kledningen. Åpning av konstruksjonen for en grundigere vurdering anbefales, dette for å undersøke om det kan være skader inni selve veggkonstruksjonen. Dette må også vurderes opp mot ønsket tilstand og hvilken langsiktige planer man har for boligen. Manglende lufting av kledningen og manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid og fuktskader på bygningsdelen.

Mus i bygninger kan forårsake strukturelle skader på bygningsdeler, for eksempel gnaging på kabler/rør, isolasjon, tettesjikt etc. Mus kan i enkelte tilfeller overføre sykdom til mennesker.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er observert noe råteskader i overflate treverk under enkelte vinduer i 2. etasje, forholdet gis tilstandsgrad 3. Jeg anbefaler å undersøke dette ytterligere for å avdekke om det kun har utviklet seg i overflaten under vinduer eller om det kan være ytterligere skader inni veggkonstruksjonen. Årsaken er sannsynligvis manglende vannbrettbeslag under vinduer en periode. Vannbrettbeslag er montert i etterkant av befaringen.



Kledning bærer preg av slitasje. Malingsflass flere steder, dette kan blant annet være på grunn av at det tidligere var vanlig å benytte linoljemaling.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjon. Skråtak med knevegger og kott. Luftespalter i raft. Undertaksbord.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Deler av takkonstruksjonen er i hovedsak lukket, inspeksjonsmulighetene er derfor begrenset. Spiker stikker gjennom undertaket flere steder. Synlig fuktmerker på undertak. Synlig misfarging på undertak. Merker var tørre ved befaring. Det er uklart om fuktmerkene skyldes tidligere eller nylig vanninntrengning. Utilstrekkelig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsvis føre til kondensskader og isdannelse under kaldere værforhold. Isolerte, skrå takflater anses som en risikokonstruksjon på grunn av historisk høy forekomst av skader. Isopor er ikke tildekket med tanke på brann. Fuktmerker i raft. Deler av knevegger er ukledd og har ingen synlig isolasjon, dette kan også omfatte andre lukkede vegger/konstruksjoner. Det er ujevnheter eller skjevheter i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Tilstandsrapport

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

Å gjennomføre etterisolering er en av flere potensielle tiltak for å minimere varmetapet i bygningen, og det bør integreres som en del av en helhetlig plan for energioppgradering av hele bygningen. Merk at dampsperre mellom kald og varm sone bør undersøkes før etterisolering starter.

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

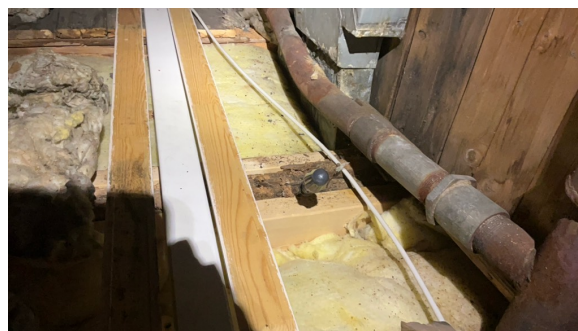
Det anbefales å undersøke sopp- eller råteskader ved å sende prøver til et godkjent laboratorium.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Synlige soppdannelser i undertak kott. Fuktmåling viste tørre verdier. Skadene kan være forårsaket fra før takteking ble skiftet.



Gulv i kott er åpnet, råteskader på gulvbjelke. Dette er forsterket sannsynligvis i forbindelse med tidligere utbedring av vannskade.

Selgers opplysning:

Tidligere vannlekkasje tak som ble utbedret via forsikring.



Misfarging og soppdannelser mot raft.



Noe skjevheter/svai i takflaten sett fra bakkenivå.

TG 3 **Vinduer**

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 3-lags isolerglass. Trevinduer med 1-lags glass.

Alder på isolerglass er i hovedsak: Enkelte udaterte glass, 2023. 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer bærer preg av slitasje. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring, utskifting av råteskadde vinduer.

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

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Enkelte vinduer bærer preg av slitasje. Dette gjelder hovedsakelig vinduer loftsetasje og kjeller.



Misfarging/svertesopp på innsiden av vindu.



Enkelte sprukne glass i kjellervinduer. Råteskader på kjellervinduer. Forholdet gis tilstandsgrad 3.

Dører

Beskrivelse

Ytterdør i tre med 1+1 lags glass. Elektronisk dørlås.

Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Manglende beslag under dør, dette øker risikoen for fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

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

Tilstandsrapport



Inngangsdør bærer preg av slitasje. Enkelte skader på døren.



Manglende beslag under verandadør.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda mot sør:

Fundamentert på betong. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Takoverbygg. Trapp i betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

Det er registrert skjevheter i konstruksjonen. Enkel konstruksjon som krever jevne vedlikeholdsintervaller og ettersyn. Setninger og tele i grunn vil normalt sett bevege på konstruksjoner som er fundamentert direkte på terreng. Behov for vedlikehold. Konstruksjonen har sannsynligvis utilstrekkelig bæreevne.

Konsekvens/tiltak

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

Bygningsdelen har sviktet og må påregnes skiftet.
Kostnadsestimat er basert på full utskifting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Synlige skjevheter.



Råteskader registrert flere steder.



Svikt i betongdekket.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Betongtrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Se bilde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behov for vedlikehold og utbedring. Konsekvensen for nevnte avvik kan være fallulykker, tiltak for å bedre sikkerheten anbefales.



Sprekker og avskalling på betongtrapp.

INNVENDIG

Overflater

Beskrivelse

Gulvflater er i hovedsak bestående av:
Laminat. Belegg. Betong. Parkett.

Veggflater er i hovedsak bestående av:
Panel. Malte plater. Tapet. Mur/betong. Panelplater.

Himlinger er i hovedsak bestående av:
Panel. Himlingsplater. Tapet.

Lagrede gjenstander begrenset inspeksjonsmuligheten flere steder i boligen, dette tilsier at overflater ikke er inspisert alle steder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skader/merker på overflater. Knirk i gulv enkelte steder. Behov for vedlikehold og oppgraderinger. Gulv er feilmontert i henhold til de fleste monteringsanvisninger, endeskjøter er ikke tilstrekkelig forskjøvet. Avviket kan gi kortere brukstid. Det er observert bygningsdeler som kan være asbestholdig og krever spesialtiltak ved fjerning.

Konsekvens/tiltak

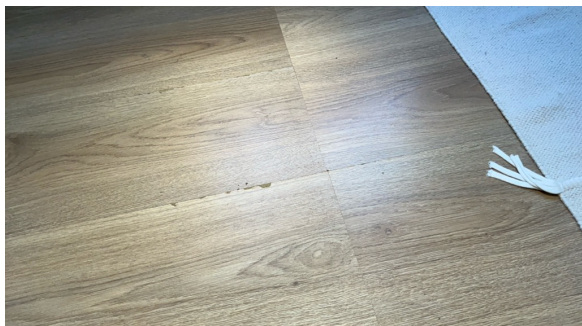
- Tiltak:

Behov for vedlikehold og utbedringer.

Eventuelle bygningsdeler som kan inneholde asbest må undersøkes nærmere, og eventuell fjerning må utføres av fagpersoner med spesialkompetanse for å unngå helsefare.

Vurdering av hva som anses som akseptabel slitasje og avvik vil variere, og må vurderes i lys av boligens alder, bruk, vedlikehold og generelle tilstand.

Tilstandsrapport



Eksempel på skader på gulv og feilmontert laminat.



Deler av himling i kjeller kan inneholde asbest. Dette anbefales undersøkt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket ble registrert blant annet i stue 2. etasje og loftsetasje, det gjøres oppmerksom på at det kun utføres stikkprøver på denne undersøkelsen, i henhold til NS 3600. Dette tilsier at ytterligere skjevheter andre steder er påregnelig. Skjevheter må sees i sammenheng med "grunnmur og fundamenter" i rapporten. Skjevheter i etasjeskiller er normalt tatt byggeåret i betraktning. Konstruksjonsstyrken er ikke vurdert, og det anbefales derfor ytterligere undersøkelser. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Knirk i gulv er registrert.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

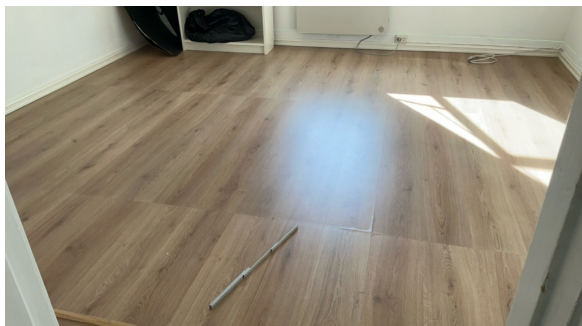
Setningsskader kan være gamle, og derfor bør man kunne akseptere en rimelig grad av skjevheter og sprekker i en gammel bygning, så lenge setningene har stanset eller utvikler seg så langsomt at problemene kan håndteres med regelmessig vedlikehold. Både tre- og murbygninger kan ofte tåle relativt store setninger uten at det er nødvendig med refundamentering. Ved refundamentering oppstår ofte spørsmålet om å rette opp skjevheter i bygningen. Slik oppretting er vanligvis mulig med trehus ved hjelp av oppjekking.

Setninger og bevegelser i grunnen kan gi oppsprekking i grunnmur og i andre konstruksjoner i bygningen. Skjevheter i gulv, problemer med dører/vinduer, brudd på ledninger etc. kan også være en konsekvens, dette må hensyntas ved tiltak på bygningen.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

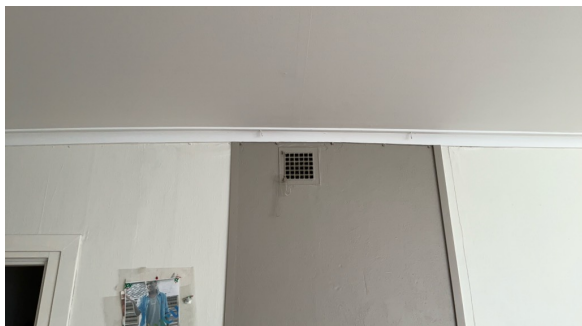
Tilstandsrapport



Totalt helningsvink på ca. 32 mm i stue/soverom loftsetasje.
Helningsavvik på ca. 25 mm over en avstand på 2 meter registrert i kjøkken 2. etasje.



Fuktmerker i himling kjøkken 2. etasje, fuktsøk viste normale verdier.



Synlig skjevheter i himling 2. etasje.



Synlige fuktmerker i etasjeskiller under bad. Fuktmåling viste tørre verdier. Sannsynligvis en eldre lekkasje. Dette må sees i sammenheng med våtrom i rapporten.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Murt pipe.

Antall ildsteder i bygningen: 2.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

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

Det ble utført tilsyn 26.03.2026 med følgende kommentar: Sprukket bakplate og hvelv i ildsted.

Selgers opplysning: Feier sa pipe over tak var i dårlig forfatning og man burde påregne å mure opp igjen denne.

Konsekvens/tiltak

- Ovnen må skiftes.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Jeg anbefaler kontroll utført av fagkyndig, jeg er ikke fagperson på dette området. Det er mange krav og anbefalinger til skorsteiner og ildsteder. Generelt behov for vedlikehold, og utbedringer.

Avviket kan påvirke brannsikkerheten i bygningen.

Kostnadsestimat må sees i sammenheng med ytterligere undersøkelser, utbedring av pipe over tak, sprukket glass i ildsted og fjerning av tapet/panel på pipevange.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

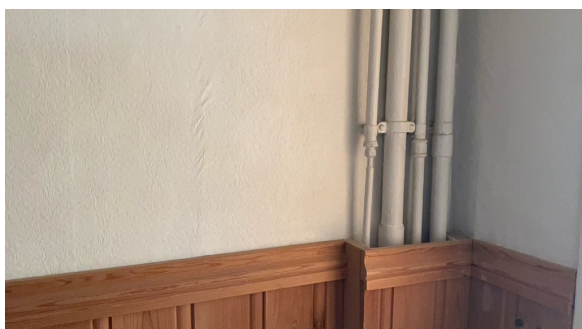
Tilstandsrapport



Sprekker/riss i pipe.



Sprukket glass, sprekker i ildfast stein.



Pipe er tildekket med panel og tapet i 1. etasje.



Sprekk i ildfast plate inni ildsted.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Organiske materialer direkte mot jordgulv/betonggulv anbefales fjernet. Kostnadsestimat er vurdert ut fra lokal utbedring og synlige forhold, dette tilsier fjerning av treverk med synlige sopp- og råteskader og ikke selve årsaken til avviket. Det anbefales å undersøke sopp- eller råteskader ved å sende prøver til et godkjent laboratorium.

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

Manglende tiltak kan øke risikoen for videre utvikling av skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Fuktsøk på gulv og vegg viste forhøyde verdier.



Treverk tilsøtende betonggulv har fuktmerker flere steder. Fuktmålinger viste skadelige verdier med tanke på utvikling av fuktskader.



Synlig soppdannelse i delevegg kjeller. Forholdet gis tilstandsgrad 3.



Saltutslag og fuktskjolder flere steder.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er betydelig knirk i trapp.

Skader/merker på trapper. Lav høyde mellom etasjeskiller og trappeløp. Bratt trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres vedlikehold og nødvendige utbedringer av trapper.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for ulykker, redusert brukskomfort og ytterligere slitasje på trapper.

Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte dører. Profilerte dører. Glassfelt i enkelte dører.

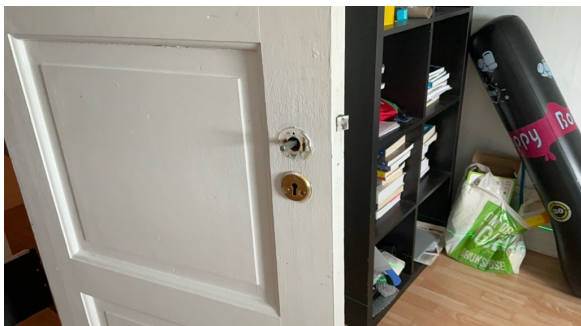
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

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

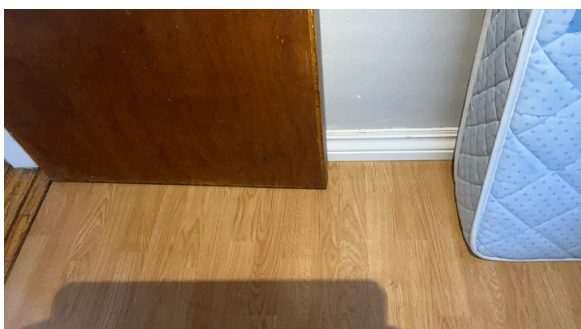
Tilstandsrapport



Manglende og løse dørvriddere.



Enkelte dører bærer preg av slitasje.



Enkelte dører tar i gulv.

VÅTROM

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Panel i himling. Servant med underskap. Speil. Dusj med forheng. Gulvmontert toalett. Avtrekksvifte. Panelovn. Sluk i plast.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommet er vurdert ut i fra dagens krav i tillegg til våtrommets byggeår. Det er blant annet avvik på ventilasjon, fall og membran. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Skråhimling er ikke utført som våtsone. Fuktskader på baderomsinnredning. Membran har begrenset restlevetid, fritt vann på gulv/vegg frarådes. Fritt vann direkte på gulv/vegg øker belastning på konstruksjon. Det finnes områder i våtsonen uten membran og våtrommet må brukes deretter. Membran har sprekke, våtrommet er utett. Misfarging på overflater. Våtromsplater har svelling. Dører og vinduer må beskyttes mot direkte vannpåkjenning og helst plasseres utenfor de våte sonene. Dør er plassert i et område som er definert som våtsone. Det er usikkert om monteringsdetaljer hensyntar dette, se Byggforsk datablad 543.505 og 543.506. Fuktskader på baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

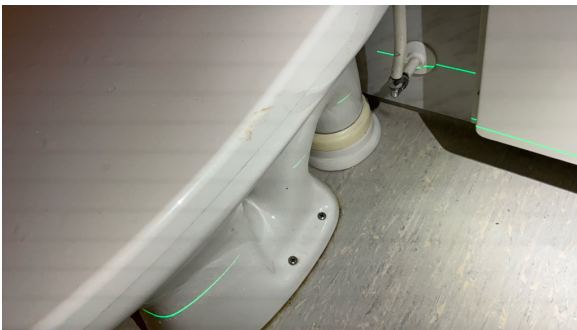
Tilstandsrapport



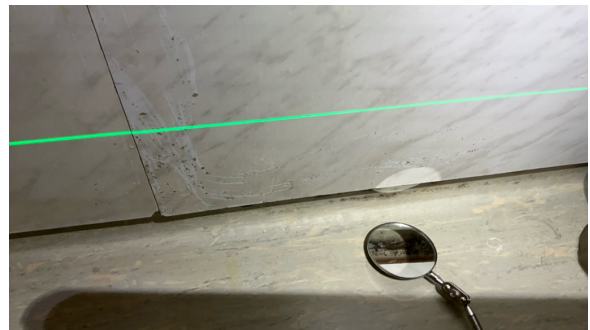
Oversiktsbilde av bad loftsetasje.



Kontroll av sluk, skade på belegget på sluk.



Toalettrenner, kondensvann på toalett og vannrør.



Misfarging og svertesopp innunder baderomspanel. Fuktopptrekk i plater.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved enkle fuktsøk ble det registrert områder med forhøyde verdier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til øvrige punkter angående våtrommet i rapporten.



Enkle fuktsøk på baderomsplater viste forhøyde verdier.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil. Speilskap. Dusj med forheng. Gulvmontert toalett. Avtrekksvifte. Sluk i

Tilstandsrapport

metall. Stråleovn.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommet er vurdert ut i fra dagens krav i tillegg til våtrommets byggeår. Det er blant annet avvik på ventilasjon, fall og membran. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Krakulering/riss i servant. Misfarging i himling.

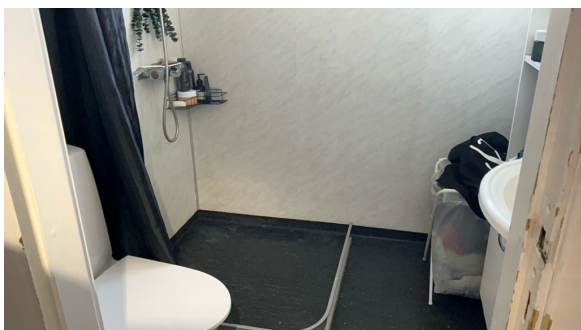
Membran har begrenset restlevetid, fritt vann på gulv/vegg frarådes. Fritt vann direkte på gulv/vegg øker belastning på konstruksjon. Våtromsplater har svelling. Dører og vinduer må beskyttes mot direkte vannpåkjenning og helst plasseres utenfor de våte sonene. Vindu er plassert i et område som er definert som våtzone. Det er usikkert om monteringsdetaljer hensyntar dette, se Byggforsk datablad 543.505 og 543.506. Fuktskader på baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

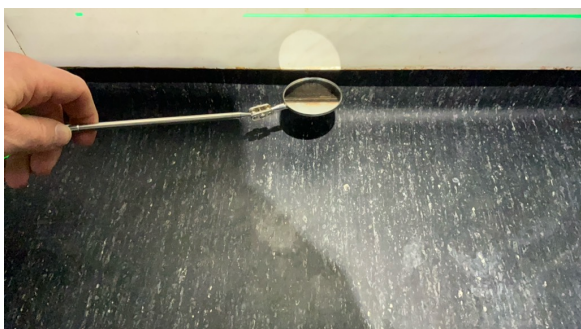
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde av bad, leilighet mot nord.



Kontroll av sluk, synlig rustdannelse i sluk.



Manglende fugemasse mellom sokkelskinne og baderomsplater. Fuktskader på plater.

2. ETASJE > BAD

TG.2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved enkle fuktsøk ble det registrert områder med forhøyde verdier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til øvrige punkter angående våtrommet i rapporten.

Tilstandsrapport



Fuktsøk viste forhøyde verdier i våtromsplater i dusjsone. Det er konstatert fuktopptrekk i platene.

2. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Malte plater i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Avtrekksvifte. Stråleovn.



Oversiktsbilde av bad. Leilighet mot sør. Dørblad mellom gang og våtrom er fjernet, våtrommets vurdering er avgrenset til selve badet.

2. ETASJE > BAD 2

TG.2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Se også sluk, membran og tettesjikt under i rapporten.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Tilstandsrapport



Misfarging i himling.

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må man bygge om gulvet slik at det har riktig fall mot sluket. Påviste avvik kan føre til negative konsekvenser, som for eksempel redusert levetid og skader forårsaket av fuktighet.



Gulvet fremstår flatt.



Fuktmerker på dørterskel.

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtromsplater mangler fuge/dekkelist i bunn av plate. Misfarging på overflater. Enkelt våtrom som ikke tilfredsstiller dagens krav og må brukes deretter. Manglende håndverksmessig utførelse på arbeid. Utettheter i membran rundt rørgjennomføringer. Det foreligger ingen godkjent dokumentasjon som bekrefter utførelsen, men det er fremvist slutt faktura fra utførende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

Det er viktig å hensynta tidligere bruksmønster, det gjøres oppmerksom på at dersom bruksmønsteret endres, endres også forutsetningene for våtrommet. Bruk av dusjkabinett hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene. Ved bruk av dusjkabinett er veggene bak dusjkabinettet definert som våtsone, blant annet på grunn av rengjøring.

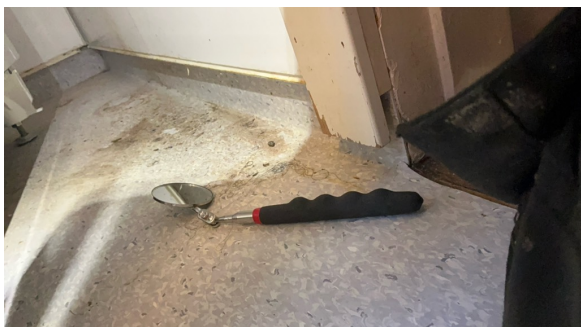
Påviste avvik øker risikoen for fuktinntrenging og fuktskader.



Dusjkabinett er delvis skjøvet frem, sluk er ikke tilstrekkelig innsisert.



Ikke tett overgang mellom veggplater og gulvbelegg i våtsoner. Delvis manglende sokkelskinner.



Gulvbelegg er ikke lagt bak sokkellist tilhørende våtromsplater på vegg, kun oppunder platene. Utett overgang, våtrommet er utett.

2. ETASJE > BAD 2

TG 3 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat må sees i sammenheng med drypplekkasje bak dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Svelleskader og misfarging på overflater. Ufagmessig utførelse.



Drypplekkasje fra vannrør bak dusjkabinett. Forholdet gis tilstandsgrad 3.

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

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

Vifte er ikke funksjonstestet, den er sannsynligvis fuktstyrt.

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD 2

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved enkle fuktsøk ble det registrert områder med forhøyde verdier. Ved fuktmåling ble det registrert skadelige verdier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til øvrige punkter angående våtrommet i rapporten. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og eventuelle utbedringer.



Enkle fuktsøk i området foran dør viste forhøyede verdier. Dette indikerer fuktinntregning.



Fuktmåling i dørterskel viste skadelige verdier.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Tilstandsrapport

Gulvbelegg. Våtromsplater på vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Avtrekksvifte. Varme i gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

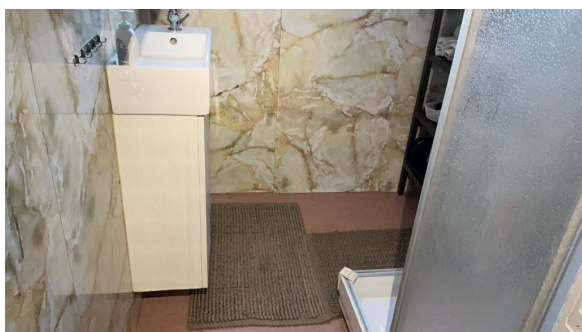
Det gjøres oppmerksom på at våtrommet er vurdert ut i fra dagens krav i tillegg til våtrommets byggeår. Det er blant annet avvik på ventilasjon, fall og membran. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Sprekk/brudd i membran, våtrommet er utett. Membran har begrenset restlevetid, fritt vann på gulv/vegg frarådes.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde av bad, leilighet mot sør. Dørblad mellom gang og våtrom er fjernet, våtrommets vurdering er avgrenset til selve badet.



Kontroll av sluk. Ikke rengjort sluk begrenser inspeksjonen.



Våtromsplater er lagt ned mot gulvbelegg og fuget. Dette er ikke i henhold til monteringsanvisninger. Det er usikkert om løsningen er tett.



Skade i belegg ved gjennomføring gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført, det ble ikke påvist unormale forhold i området rundt der hulltaking ble utført. Jeg gjør oppmerksom på at dette er en stikkprøve og det kan ikke utelukkes at det er skader eller avvik andre steder i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Enkle fuktsøk viste normale verdier.



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

1. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

BESKRIVELSE AV VÅTROMMET:

Fliser på gulv og vegg. Himlingsplater. Servant med underskap. Speilskap med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Vegghengt toalett. Avtrekksvifte. Sluk i plast.



Oversiktsbilde av bad, leilighet mot mot nord.

1. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

1. ETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

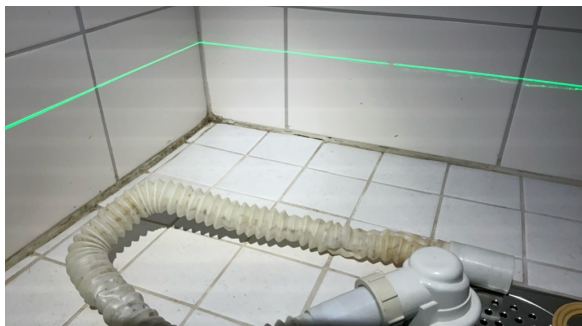
Riss eller sprekke i fuger registrert. En oppkant med et vanntett sjikt på minst 25 mm skal omringe gulvet på alle sider, bortsett fra ved døråpningen der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Oppkanten ved døråpningen er imidlertid mindre enn 15 mm over det ferdige gulvet.

Konsekvens/tiltak

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

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må man bygge om gulvet slik at det har riktig fall mot sluket. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk forsvarlig som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at gulvet bygges med riktig fall mot sluket. Påviste avvik kan føre til negative konsekvenser, som for eksempel redusert levetid og skader forårsaket av fuktighet.

Tilstandsrapport



Misfarging og sprekker i flisfuger mellom gulv og vegg.

1. ETASJE > BAD 2

Sluk, membran og tettesjikt



Kontroll av sluk, synlig mansjett.

1. ETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD 2

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

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

Tilliftsspalte er ikke tilstrekkelig stor.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført, det ble ikke påvist unormale forhold i området rundt der hulltaking ble utført. Jeg gjør oppmerksom på at dette er en stikkprøve og det kan ikke utelukkes at det er skader eller avvik andre steder i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Se bilde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viser til øvrige punkter angående våtrommet i rapporten.



Fuktsøk viste normale verdier.



Hulltaking er utført i tilstøtende vegg mot dusjkabinett, fukmåling viste tørre verdier.



Det ble registrert fuktmerker under våtrommet, fra kjeller. Dette kan være i forbindelse med vannlekkasje som er utbedret opplyst av selger. Enkel fuktmåling viste tørre verdier. Dette anbefales ytterligere undersøkt.

KJØKKEN

LOFTSETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Heldekkende beslag på benkeplate. Belysning over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til frittstående: Komfyr. Kjøleskap/fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Enkelte skader/merker på overflater. Fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier. Komfyrvakt anbefales montert.

Konsekvens/tiltak

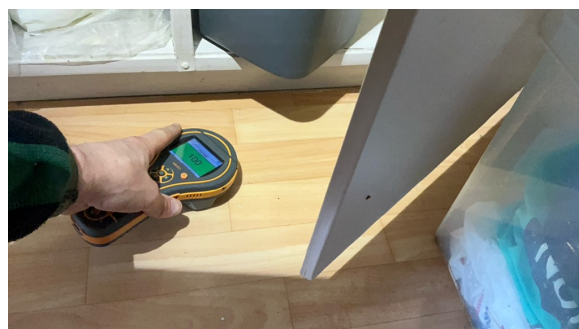
- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

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

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av kjøkkenet. Forenklet kjøkken. Skråhimling over kjøkkenet kan gå utover bruksfunksjone.



Fuktsøk viste normale verdier.

LOFTSETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen ventilering fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon.
- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon på kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og fjerning av fukt og matos. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig inneklime.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Laminert benkeplate. Heldekkende beslag på benkeplate. Flis over benkeplate. Belysning over benkeplate. Dobbel kjøkkenkum.

Plass til frittstående: Komfyr. Kjøleskap/frysenskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kran må utbedres, avviket øker risikoen for fuktskader.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av kjøkkenet. Leilighet mot nord.



Lekkasje på kran under bruk.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

2. ETASJE > KJØKKEN 2

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med laminerte skrog. Glatte fronter. Laminert benkeplate. Flis over benkeplate. Kjøkkenkum.

Plass til frittstående: Komfyr. Kjøleskap/fryseskap.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Konsekvensen av påviste avvik er for eksempel redusert brukstid.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av kjøkkenet. Leilighet mot sør.



Svelling på fronter.



Fuktskader på benkeplater. Avskalling på fliser.

2. ETASJE > KJØKKEN 2

TG.2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningsdelen er gammel og har kort forventet gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for funksjonssvikt og redusert effekt av avtrekket, noe som kan føre til dårligere innneklima.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG.2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Heltre benkeplate. Flis over benkeplate. Belysning over benkeplate. Kjøkkenkum.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte skader/merker på overflater. Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier. Fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap. Komfyrvakt anbefales montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av kjøkken. Leilighet mot sør.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningsdelen er gammel og har kort forventet gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for funksjonssvikt og redusert effekt av avtrekket, noe som kan føre til dårligere innelima.

1. ETASJE > KJØKKEN 2

Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Plass til integrert: Steketopp, strøm. Komfyr. Oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av kjøkkenet. Leilighet mot nord.



Eldre veggskap har enkelte merker, normal bruksslitasje. Noe behov for justering.



Enkle fuktsøk viste normale verdier.

1. ETASJE > KJØKKEN 2

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Gulvbelegg. Malte plater på vegg. Malte plater i himling. Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

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

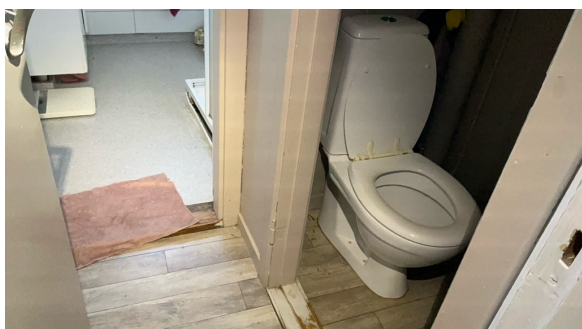
Toalett renner, synlig kondens på rør. Vifte er kun fuktstyrt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Toalett nå utbedres.

Tilstandsrapport



Dør mellom bad og toalettrom er fjernet. Toalettrommet er likevel vurdert som et eget rom. Dersom døren monteres vil ikke ventileringen av rommet tilfredsstillende NS3600.

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Laminat på gulv. Himlingsplater. Tapet og formpresset panel på vegger. Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

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

Se bilde. Vifte er kun fuktstyrt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser av fukt ved toalett for å avdekke årsak og omfang på eventuelle skader.



Dør mellom bad og toalettrom er fjernet. Toalettrommet er likevel vurdert som et eget rom. Dersom døren monteres vil ikke ventileringen av rommet tilfredsstillende NS3600.



Synlig fukt ved toalett og svelling av gulv. Det er usikkert om årsaken er lekkasje fra rør/toalett eller kondensvann fra vannledninger/toalett. Dette anbefales undersøkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannrør i: Metall. Plast.
Opplegg til vaskemaskiner i kjeller.
Utekran.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

Vurdering av avvik:

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

Utilstrekkelig innfesting av rør registrert. Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet grunnet risiko for eventuelle lekkasjer eller skader. Irr på rør.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.

Eldre rørinstallasjoner er normalt ikke lagt vannskadesikkert sammenlignet med installasjoner utført etter dagens krav. Eldre installasjoner har økt risiko for lekkasjer, og lekkasjer kan medføre omfattende fuktskader. Hyppigere inspeksjoner anbefales for eldre røranlegg dersom det ikke skiftes ut.

Anbefaler å montere lekkasjestopper på utsatte steder.



Synlig fukt på vannrør, usikkert om dette er kondens eller om det kan være mindre lekkasje. Dette anbefales undersøkt. Se også "toalettrom" i rapporten.



Fordelere i kjeller, opplegg er ikke lagt vannskadesikkert.



Stoppekran.



Merket hovedstoppekran i kjeller.

Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i: Metall. Plast.

Jeg er ikke VVS-fagperson.

Vurdering av avvik:

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

Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Rust på metallrør. Eldre jernrør kan være utsatt for redusert gjennomstrømning og lekkasjer, grunnet rust og gjengroing. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrader.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.

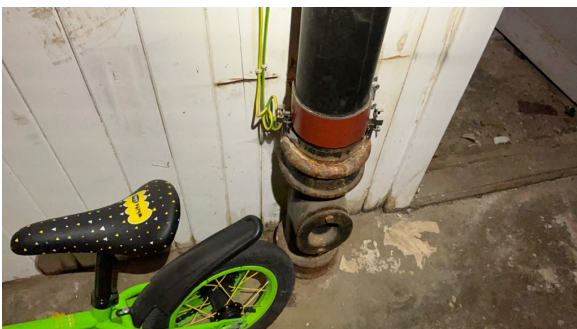
Tilstandsrapport



Lufterørene på kott har rustskader.



Dårlig avrenning på avløp i servant .



Stakeluke i kjeller, synlig rust.

Ventilasjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ventilasjonen i en bolig skal sikre tilfredsstillende luftkvalitet for beboere med tanke på helse og komfort. Den skal samtidig begrense luftfuktigheten innendørs og dermed hindre kondens og fuktskader. Manglende ventil registrert i kjøkken loftsetasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader, kondens, og helseplager for beboerne.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 120 liter, plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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

Tilstandsrapport



Misfarging rundt deksel. Dette anbefales undersøkt, dette kan være grunnet varmegang.

TG 1 Varmtvannstank 2

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert i kjeller.

TG 2 Varmtvannstank 3

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter, plassert i kjeller.

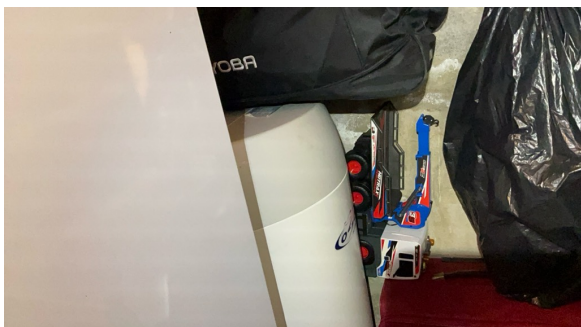
Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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



Mye gjenstander begrenset inspeksjonen.

TG IU Andre installasjoner

Beskrivelse

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

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

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:

Varme i gulv på: Ett bad, usikker på om det er på flere rom.

Tilstandsrapport

Se også boligens energiattest.



Eldre vannbårent anlegg, selger opplyser at dette er utkoblet og ikke i bruk. Anlegget er derfor ikke vurdert.



Eldre fyringsanlegg i kjeller er ikke i drift.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent, deler av anlegget er skiftet eller utbedret i årenes løp.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja I vårt eie.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Ukjent om alle samsvarserklæringer foreligger, men vi har flere.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Forrige i 2018, avvik ble utbedret.
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ja Under overbelastning kan det skje.
6. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja

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

Ja **Jeg anbefaler utvidet kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.**

Generell kommentar

Deler av det elektriske anlegget er gammelt og har kort gjenværende brukstid. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget, dette skal foreligge på alle arbeider på det elektriske anlegget etter 1999.

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



Løse ledninger og bryter i kott.



Sikringsskap ved trapp loftsetasje.



Sikringsskap i 2. etasje. Utette sikringsskap.



Løs ledning.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til tiltak eller utbedringer på fuktsikringen siden byggeår. Takvann

Tilstandsrapport

ført ut på terreng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Konsekvens/tiltak

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

Årsakene til avviket er ikke avdekket ettersom det det går utover undersøkelsesnivået i rapporten, konsekvensen er at det må gjøres ytterligere undersøkelser. Konsekvensen av påviste avvik kan eksempelvis være fuktskader eller redusert brukstid.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstanden til fuktsikringen under terreng, da skjulte feil og mangler kan forekomme på grunn av alder og utilgjengelighet. Tiltak for utbedring eller fornyelse av fuktsikringen bør vurderes for å redusere risikoen for fuktskader og forlenget brukstid på konstruksjonen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i betong. Støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekker og riss kan skyldes normal materialbevegelse, svinn i betong eller setninger i grunnen. Dersom sprekken utvikler seg, kan de føre til økt fuktinntrenging og gradvis svekkelse av konstruksjonens bestandighet. Det anbefales å følge med på utviklingen og tette sprekken med egnet reparasjonsmateriale. Ved økende omfang, tegn til setningsskader eller usikkerhet rundt årsaken bør fagkyndig foreta en nærmere vurdering.



Sprekker i grunnmur flere steder.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiet tomt på 888,1 m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. Hvis det ikke er mulig å etablere fall ut fra bygningen, kan man etablere fall langs veggen til lavereliggende terreng dersom forholdene ligger til rette for det (Se Se byggforsklad 514.221). Stedvis dårlig fall eller flatt terreng, dette er et avvik fra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall eller ledegrøft vekk fra bygningen. Terrengforholdet fører til mer fuktbelastning mot bygget og øker sannsynligheten for fuktskader.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Eiendommen er tilkoblet offentlig vannforsyning, via privat vannledning.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.

Vurdering av avvik:

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

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

Kommunens opplysning:

På eiendommer tilknyttet offentlig avløp og som er bebygd før ca. 1975 kan det være septiktank. Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvaret for drift og vedlikehold, inkludert tømning, påhviler hjemmelshaver (Dette er ikke undersøkt av undertegnede).

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Jeg anbefaler kontroll av røropplegg utført av fagperson.

Eldre røropplegg øker risikoen for skader og lekkasjer.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Vurderingen under dette punktet inneholder blant annet:

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Det er registrert rom i boligen som ikke tilfredsstillter krav til dagslysflate i henhold til NS3600. Observerte avvik er kjøkken, sov/stue og soverom i loftsetasje.

Det er registrert avvik på rømningsvei i boligen, det er heller ikke fremvist selvstendig analyse som dokumenterer at forskriftskravet er ivarettatt på andre måter. Påviste avvik gjelder loftsetasje. Rømningsforhold i denne boligen er vanskelig å kartlegge, det kan derfor være andre avvik enn dette.

Det er registrert takhøyde som er under 2,20 m i loftsetasje.

Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet anbefaler radonmåling i alle boliger. Det skal etter større ombygginger og bruksendringer måles radon. Det bør måles ca. hvert 5. år eller oftere dersom det tidligere er gjort tiltak mot høye radonnivåer, eller eiendommen ligger i et kjent radonutsatt område. Bygninger hvor tidligere målinger viser stabilt lave nivåer under tiltaksgrensen er det tilstrekkelig å måle radon ca. hvert 10. år.

Konsekvens/tiltak

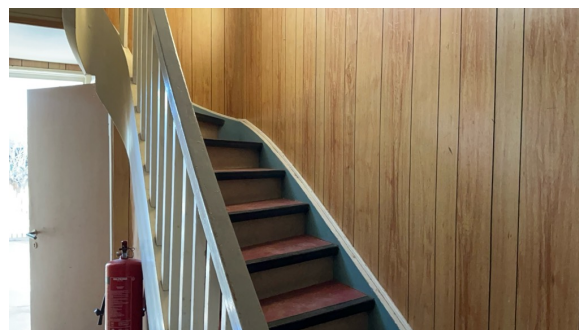
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brann teknisk vurdering.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik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

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

Avvik i branncelleinndeling og rømningsveier bør utbedres for å sikre tilfredsstillende brannsikkerhet og trygge rømningsforhold ved brann. Manglende dagslysflate og lav takhøyde i enkelte rom kan påvirke bokomfort og lovlig bruk av rommene, og bør vurderes nærmere for å sikre at krav til helse og sikkerhet ivaretas.



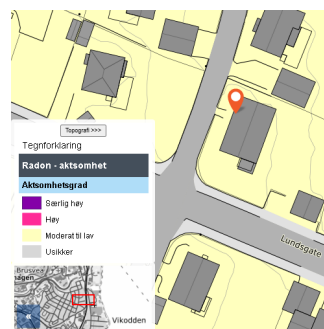
Rekkverkene er lavere enn dagens krav tilsier. Store åpninger i rekkverk.



Manglende håndløper og for lavt rekkverk ut fra dagens krav i trapper.



Manglende rekkverk på utvendige trapper.



Bygningen ligger i et område som er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad i kartet. Kartet kan ikke forutsi radonkonsentrasjonen i enkeltbygninger. Det er det bare en måling som kan bestemme.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1957

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

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

Behov for vedlikehold og utbedringer.

Kommentar

Byggeåret er basert på datert tegning, det er usikkert når bygget faktisk er oppført.

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater. Takrenner/nedløp og beslag i plast. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Vippeport i garasje. Gruset/jordgulv. Grunnmur i betong.

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

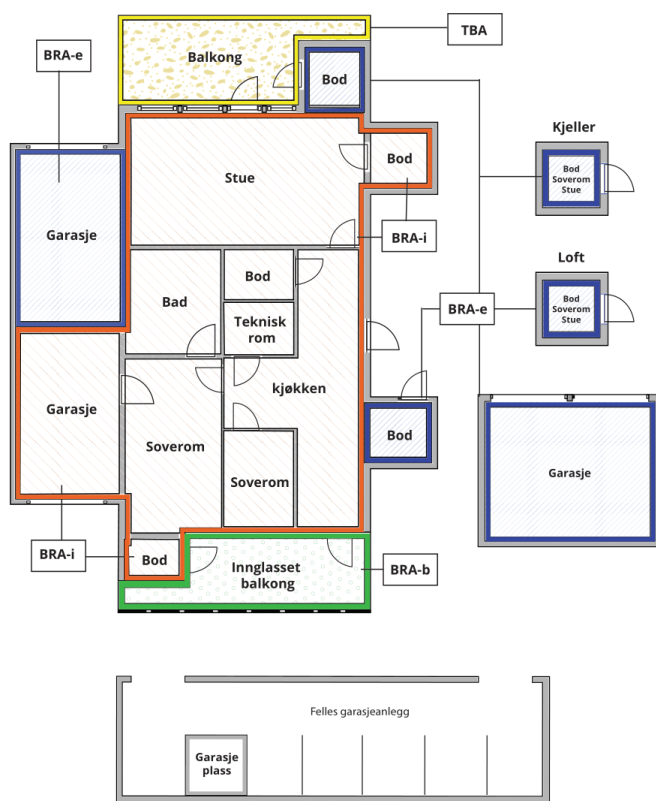
Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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



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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje	43			43		8	51
2. Etasje	118			118			118
1. Etasje	119			119	7		119
Kjeller	107			107			107
SUM	387				7	8	395
SUM BRA	387						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Bad, stue/soverom, kjøkken, soverom, bod		
2. Etasje	Trapperom, gang, kjøkken, soverom, stue, soverom 2, gang 2, bad, soverom 3, stue 2, bad 2, kjøkken 2, gang 3, toalettrom		
1. Etasje	Bad, entré, soverom, stue, gang, kjøkken, gang 2, gang 3, toalettrom, bad 2, soverom 2, kjøkken 2, soverom 3, stue 2		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6, bod 7, bod 8, bod 9		

Kommentar

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, målt 2,16 m og skråhimling.

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, målt 2,49 m.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,46 m.

Målt takhøyde kjeller: Varierende, målt 2,09 m.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Deler av loftsetasje er ikke måleverdig grunnet takhøyde. Arealet er medtatt som ALH.

Dørblader var fjernet mellom enkelte rom. Rommene er likevel definert som egne rom, dørkarmen sitter igjen på de aktuelle områdene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Selger innhentet tegninger fra kommunen og fremviste disse.

Boligen er definert som en 2-mannsbolig i kommunekart. Den er i praksis bestående av 5 leiligheter/boenheter. 2 Leiligheter i 1.- og 2. etasje samt en boenhet/hybel i loftsetasje.

Påtegnet "spisekrok" er endret til soverom i 1.- og 2. etasje. Dette er normalt sett ikke søknadspliktig.

Det foreligger ikke plantegning av loftsetasje, det er derfor usikkert om bruken er lovlig eller om det er gjort ulovlige bruksendringer.

Takoverbygg over veranda er ikke inntegnet.

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

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

Kommentar

Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Selger innhentet tegninger fra kommunen og fremviste disse.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Thomas Sirirud	Takstingeniør
	Ane Jonette Heggset Sterten	Kunde
	Sterten Johan Vetle Heggset	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	63	259	0	0	888.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lundsgate 9

Hjemmelshaver

Sterten Ane Jonette Heggset, Sterten Johan Vetle Heggset

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har tilgang til offentlig vei gjennom privat adkomst.

Tinglyste/andre forhold

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

Følgende servitutter er oppført i ubekreftet grunnbok:

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

06.01.1943 Bestemmelse i henhold til festekontrakten pkt. 6
OVERFØRT FRA: KNR:3407 GNR:63 BNR:259 F

1943/15-4/19 ERKLÆRING/AVTALE

06.01.1943 RETTIGHETSHAVER: GJØVIK KOMMUNE ORG.NR: 940155223
Bestemmelser om vann-, kloakk- eller lysledninger mm. i henhold til festekontrakten pkt. 8
OVERFØRT FRA: KNR:3407 GNR:63 BNR:259 F

Dette er ikke gjennomgått av undertegnede.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel 2020-2032

KPAREALFORMÅL: Boligbebyggelse

Utleid del av bolig

Takstingeniøren har ikke undersøkt i kommunen sine arkiver om utleiedel er godkjent.

Boligen var opprinnelig en 4- mannsbolig, den ble i 1997 omgjort/bruksendret til 2-mannsbolig. Boligen er nå bestående av 5 leiligheter. 2 Leiligheter i 1.- og 2. etasje samt en boenhet/hybel i loftsetasje. Boligen er definert som tomannsbolig i kommunekartet. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser med kommunen for å kontrollere om bruken av boligen er lovlig eller innenfor regelverket.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.03.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest.	Gjennomgått		Nei
Energiattest	05.04.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon våtrom	27.03.2026	Skriftlig bekreftelse på fagmessig utførelse og utarbeidet i henhold til gjeldende regelverk. Bad 1. etasje mot nord.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon på håndverkstjenester	20.03.2021	Enkelte fakturaer.	Gjennomgått		Nei
Takstingeniørens arealskisse fra befaring	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Statens kartverk og eiendomsverdi.no	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæringer på elektrisk anlegg	19.05.2021	Arbeider på det elektriske anlegget fra 1999, skal den ansvarlige utstede en samsvarserklæring som skal være dokumentasjon på at arbeidet er gjort etter forskriftene.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	31.08.1945		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	08.10.1946		Gjennomgått		Nei
Bruksrettigheter			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Informasjon om befaring og tilstandsrapporten		E-post er sendt kunde før befaringen.	Gjennomgått		Nei
Ubekreftet grunnbok	05.04.2026		Gjennomgått		Nei
Selger/kunde/rekvirent	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Sanering oljetank	21.07.2025	Tømming og rens av oljetank, faktura.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.04.2026	
2	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

(2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

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

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

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

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

Rapporten kan ikke benyttes til flere boligsalg under rapportens gyldighetsperiode.

Det gjøres oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen.

Det var lagrede gjenstander i store deler av boligen, dette begrenset inspeksjonen i stor grad. Dette tilsier at det kan være åpenbare avvik som ikke er beskrevet i denne rapporten. Kjøper oppfordres til å gjøre en ekstra grundig besiktigelse av objektet, med bistand fra en teknisk fagkyndig.

Egenerklæring

Lundsgate 9, 2815 GJØVIK

27 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Lundsgate 9	Lundsgate 9	

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?

2013

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.

2013-2016
og
2021-2022

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 21435761

Informasjon om selger

Selger

Sterten, Ane Jonette Heggset

Selger

Sterten, Johan Vetle Heggset

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

Beskriv feilen og omfanget

2014: I leiligheten som ligger i 2.etg mot sør var det en vannlekkasje på toalettrom ned mot toalettrom i 1.etg sør. I skadetaksten er det beskrevet at det var pga rørbrudd i toalettkoblingen til sisternen. Reparasjon og oppussing ble utført i regi av forsikringsselskapet med Skadegruppen Norge som utførende.

2019: Vannlekkasje på baderom i leilighet 1.etg nord. I skaderapporten beskrives det at feil montering av gulvbelegg rundt sluk er årsaken til skaden. Skadeomfang: skadde sviller og bjelker i gulv.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Utbedring etter vannlekkasje (1.etg sør og 2. etg sør)

2.1.2 Årstall

2014

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

2. etg sør: Reparasjon av toalettrom med nytt gulv, reparasjon av bad med vegger og gulv. 1. etg. sør: Reparasjon av toalettrom med ny himling, vegger og gulv.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Skadegruppen Norge

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Totalreovering av bad (1.etg nord)

2.2.2 Årstall

2019

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Badet ble totalrenovert i 2019 etter vannlekkasje. Rørleggerarbeid er dokumentert. Legging av membran er utført av faglært, men det foreligger ikke dokumentasjon.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Finn Simenstad, Odd Tancred Olsen

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Øvrig arbeid med badet er utført av ufaglært, med bistand fra faglært (riving, flislegging osv.)

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Vannlekkasje fra skifertak i 2017. Det ble lagt nytt hustak som følge av skaden.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Tak

4.1.2 Årstall

2017

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt hustak.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Profil tak og fasade

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Vinduer 1 etg.

4.2.2 Årstall

2021

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet vinduer i hele 1 etasje med bistand fra faglært.

4.3.1 Navn på arbeid

Vinduer 2 etg.

4.3.2 Årstall

2023

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.3.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Byttet vinduer i hele 2 etasje med bistand fra faglært.

4.4.1 Navn på arbeid

Yttervegger



4.4.2 Årstall

2016

4.4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.4.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Maling av yttervegger

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Observert vanngjennomtrengning ved ett tilfelle under ekstremvær. Videre er saltutslag/vannskjolder observert på flere steder i kjeller.

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

Beskriv feilen og omfanget

EL-nettet blir tidvis overbelastet. Utbedringer er utført etter pålegg fra el-tilsynet.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Utbedring

10.1.2 Årstall

2018

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utbedring av feil etter rapport fra Eidsiva.



10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gjøvik installasjon

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Utbedring

10.2.2 **Årstall**

2022

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Delt opp kurs til varmtvannsbreder + direktekoble varmtvannsbreder.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Minel

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2019

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Byttet innmat i stort skap 2. etg og på loft. Byttet ov i lite skap 2.etg. Byttet inntakskap.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Minel

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**

2018

10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Utbedring av arbeid etter tilsynsrapporter

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Alfa installasjon

10.4.6 **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

2024: Lekkasje fra innvendig vannrør tilhørende utekran i kjeller. Utbedring utført.

2016: Lekkasje fra trykksatt vannrør under vaskekum kjøkken 1.etg sør. Vannet fulgte platen rundt kopperrøret og endt opp i kjellerbod. Skaden ble oppdaget tidlig, ingen råte utviklet. Utbedring utført.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Toalett

13.1.2 Årstall

2026

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Sistene på 2 av toalettene fylte seg sakte. Bytte av toalett i leilighet 2 etg nord. Bytte av toalett i leilighet 1. etg sør og utskiftning av avløpsrør ned mot kjeller.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Finn Simenstad AS

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

13.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.2.2 Årstall

2024

13.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Reparasjon av vannlekkasje fra innvendig vannrør til utekran. Demontert utekran og montert vannutkaster.

13.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Finn Simenstad AS

13.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

13.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.3.2 Årstall

2019

13.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

13.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Rørarbeid i forbindelse med renovering av bad 1.etg nord i 2019. Viser til tidligere beskrivelse under punktet om våtrom.

13.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Finn Simenstad AS

13.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

13.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.4.2 **Årstall**

2021

13.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Montering av ny varmtvannsbreder i kjeller.

13.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Finn simenstad AS

13.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

13.5.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.5.2 **Årstall**

2021

13.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Oppkobling av oppvaskmaskin og vask kjøkken 1. etg nord.

13.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Finn Simenstad AS

13.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Tanken er sanert og fylt igjen. Utført av firma.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Installert automatiske ventilasjonsvifter på bad i leilighetene i 1.etg og 2. etg.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Eliten Elektro

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekker i grunnmur er observert

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Vannlekkasje bad 1 etg nord. Råte i sviller og bjelker i gulv. Dette er utbedret. Viser til punkt om våtrom for yttligere opplysninger.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Beskriv omfanget

Vannlekkasje bad 1 etg n ord.
Vannlekkasje fra tak 2 etg nord?

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Boligen ble opprinnelig bygget som firemannsbolig. I 1996 ble den omgjort til tomannsbolig, ved at det ble etablert dørforbindelse mellom de to boenhetene i 1. etasje og tilsvarende mellom de to boenhetene i 2. etasje (muligens for å redusere kommunale avgifter). Disse døråpningene er senere blitt tettet igjen av tidligere eier.

Per i dag fremstår planløsningen derfor i hovedsak lik som plantegningene fra byggeår.

Loftet er også innredet for beboelse, men er ikke registrert som en egen boenhet.

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Som følgeskade til vannlekkasjen igjennom skifertak i 2017, rant vann inn til himling kjøkken og en vegg i kjøkkenet mot bad i leiligheten 2.etg nord. Utbedringen (riving, tørking og gjenoppbygging) ble utført av Skadegruppen Norge AS og ble dekket igjennom forsikringselskapet.

Det ble lagt nytt hustak etter denne skaden.



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 84527047

Egenerklærings skjema

Name

Johan V Heggset Sterten

Date

2026-03-27

Name

Ane J Heggset Sterten

Date

2026-03-27

Identification

 Johan V Heggset Sterten

Identification

 Ane J Heggset Sterten



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Johan V Heggset Sterten
Ane J Heggset Sterten

27/03-2026
14:28:14
27/03-2026
14:17:33

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High



Adresse

Lundsgate 9, 2815 GJØVIK

Dato for energimerking

05.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-277719

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

155617640

Gårdsnummer

63

Bruksnummer

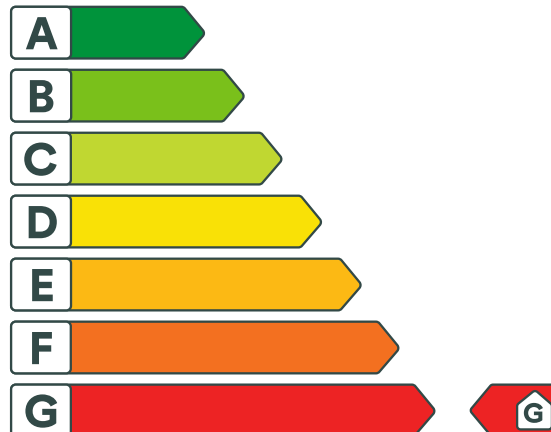
259

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1946

Bygningstype

Annen bolig

Bruksareal

387,0 m²

Oppvarmet bruksareal

280,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

395,32 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

494,26 kWh/m²

Totalt levert pr. år

138 392 kWh



Lundsgate 9, 2815 GJØVIK



Detaljer

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



Lundsgate 9, 2815 GJØVIK



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 25: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



SITUASJONSKART

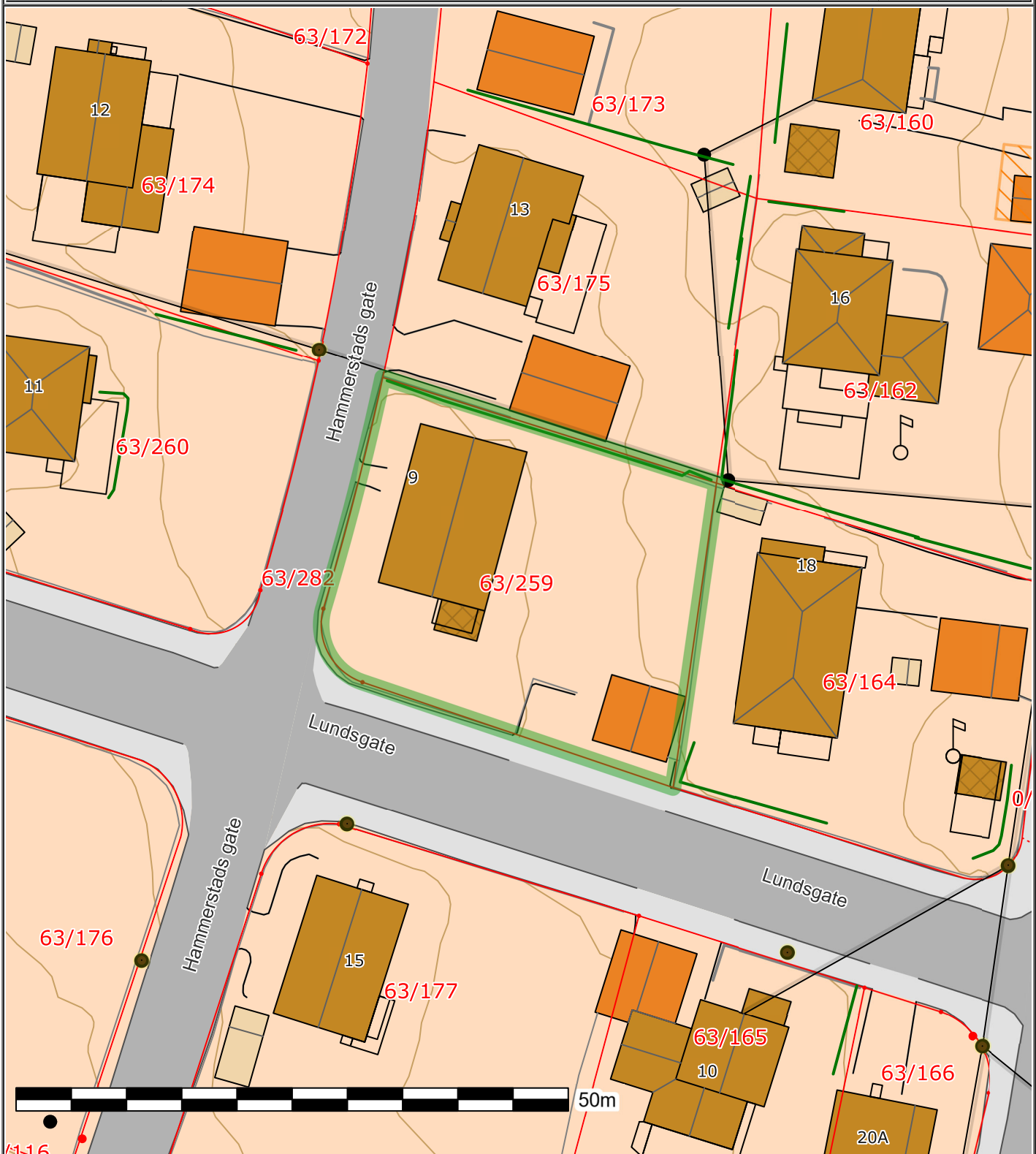
Eiendom:	Gnr: 63	Bnr: 259	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Lundsgate 9, 2815 GJØVIK			
Hj.haver/Fester:	STERTEN ANE J HEGGSET, Johan Sverdrups gate 10, 2819 GJØVIK, med flere			



**GJØVIK
KOMMUNE**

Dato: 13/3-2026 Sign:

Målestokk 1:500



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

STAVEN BYGNINGSBYRÅET

004372 * 14 OKT 46

Byg.

Byg.



90 P 5 T

63/259 Bsak F-fer

Gravida

Ferdigattest.

Ved besiktigelse av nyopført våningshus i 2 etasjer på
Lunds gt. 9 fantes dette å være opført i overensstemmelse med
bygningsloven.

Bygningsarbeidet er fullført, når undtaes anskaffelse av taksten
på taket og badekar i hver av de 4 leiligheter, hvilket materialer
for tiden ikke kan skaffes.

den 8 oktober 1946

TEKNISK ETAT

Birger Johan Olsen
Lundsgate 9,
2800 GJØVIK



90 P 5 Y
63/259 Bsak K-kor

Vår ref. :
RB/96-024847/511

Journalnr. : Deres ref. :
96/

Gjøvik,
21.01.97

**VEDR. ENDRING AV ANTALL LEILIGHETER I BOLIG - LUNDSGATE 9,
63/259, GJØVIK.**

Det vises til befaring 20/1-97 og vårt brev dat. 5/12-96.

Ved befaringen ble det registrert at det var tatt ut åpning i skillevegg mellom leilighetene i 1. etg. slik at bygget nå er en tomannsbolig (inneholder 2 leiligheter).

Bygningsmyndighetene har ingen merknader til de utførte arbeider.

Med hilsen



Rolf Breivik
bygn.kontr.



**GJØVIK
KOMMUNE**

TEKNISK ETAT

Birger Johan Olsen
Lundsgate 9,
2800 GJØVIK

Vår ref. :
RB/96-024847/511

Journalnr. : Deres ref. :
96/

Gjøvik,
05.12.96

**VEDR. ENDRING AV ANTALL LEILIGHETER I BOLIG - LUNDSGATE 9,
63/259, GJØVIK.**

Det vises til befaring 5/12-1996.

Bolighuset på ovennevnte eiendom ble godkjent av bygningsrådet 21/8-1945 og var dengang en firemannsbolig. Bygger er i dag inndelt i tre leiligheter.

Bygningsmyndighetene har ingen merknader til at antall leiligheter nå reduseres fra 3 til 2.

Med hilsen

Rolf Breivik
bygn.kontr.

Lunds gate 9 (13)

GODEMORNINGEN

008278 H 6-DEC-45

Besv.

Ang.

Herr Peder Olsen,

G j ö v i k.

Ved besiktigelse idag av nybygg på Lunds gate 9
og Lunds gate 13 har jeg funnet disse i orden.

den 6. desember 1945.

Johan Vetle Heggset Sterten
Egers Gate 3
2815 GJØVIK

Deres ref.:

Vår ref.:
25/7228 - 2 / ARUM

Dato:
10.06.2025

63/259 - Lundsgate 9, Gjøvik - Svar vedrørende tilbakeføring av bolig til opprinnelig antall enheter

Viser til henvendelse mottatt per epost 22.05.2025 vedrørende antall godkjente boenheter i bolig. Vi beklager noe sent svar på denne henvendelsen, da eposten ble sendt direkte til en saksbehandler og ikke fordelt riktig.

Som det fremgår av vedlagt dokumentasjon ble bygget godkjent som tomannsbolig i 1997. Vi kan ikke se at det søkt om endring tilbake til firemannsbolig i våre arkiver. Det medfører at tilbakeføring til fire boenheter ikke er godkjent, og må ses på og omsøkes som et nytt tiltak med lover og forskrifter som gjelder per i dag.

Etablering av nye brannceller (boenheter) er ikke noe man kan utføre som privatperson og må omsøkes og utføres av et ansvarlig foretak i riktig tiltaksklasse. Det vil være utfordrende å oppfylle alle kravene i TEK17 i en eldre bolig, men det vil i noen tilfeller være mulig å søke om fravik fra enkelte krav såfremt det ikke går utover helse, miljø og sikkerhet. Fravik må vurderes i hvert enkelt tilfelle av et ansvarlig foretak.

Er det flere spørsmål rundt dette er det bare å ta kontakt.

Med hilsen

Morten Eggum
Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mottakere

Johan Vetle Heggset Sterten

Egers Gate 3

2815

GJØVIK

Lundsgate 9

Nabolaget Viken/Gjøvikjordet - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Lundsgate/Jonas Lies gate	2 min
Linje B45	0.1 km
Gjøvik stasjon	14 min
Linje R30, R30x	1.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 23 min

Skoler

Steinerskolen Gjøvik-Toten (1-10 kl.)	10 min
95 elever, 9 klasser	0.8 km
Gjøvikregionen International School (...)	13 min
183 elever, 10 klasser	1 km
Gjøvik skole (1-7 kl.)	16 min
216 elever, 17 klasser	1.3 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min
350 elever, 24 klasser	2.9 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min
315 elever, 26 klasser	3.8 km
Gjøvik videregående skole	6 min
1050 elever	2.5 km
Raufoss videregående skole	17 min
450 elever	11.9 km

Ladepunkt for el-bil

Uno-X Gjøvik syd	5 min
Recharge Esso Gjøvik	7 min



Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

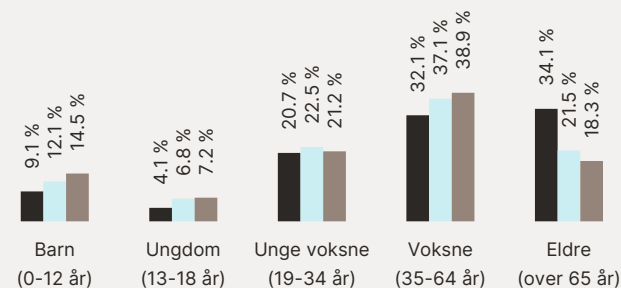


Kvalitet på skolene
Bra 73/100



Naboskapet
Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Tongjordet barnehage (1-5 år)	5 min
67 barn	0.4 km
Fredvika Steinerbarnehage (0-5 år)	8 min
53 barn	0.7 km
Soppen studentbarnehage (0-5 år)	12 min
34 barn	1 km

Dagligvare

Kiwi Kirkeby	6 min
PostNord	0.4 km
Rema 1000 Kirkeby	7 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Gateparkering

Lett 87/100



Trafikk

Lite trafikk 80/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 80/100

Sport

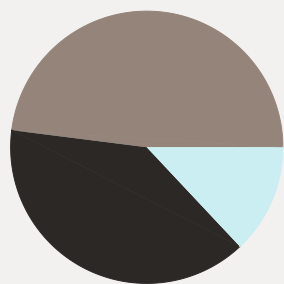
Gjøvik Turnhall 9 min
Turnhall 0.8 km

Kallerud idrettspark 10 min
Aktivitetshall, fotball 0.8 km

Mudo Gjøvik 14 min

MOVA Gjøvik sentrum 14 min

Boligmasse



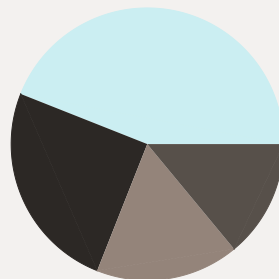
■ 39% enebolig
■ 13% rekkehus
■ 48% annet

Varer/Tjenester

CC Gjøvik 16 min

Vitusapotek Sandgården - Gjøvik 6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 25% i barnehagealder
■ 44% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

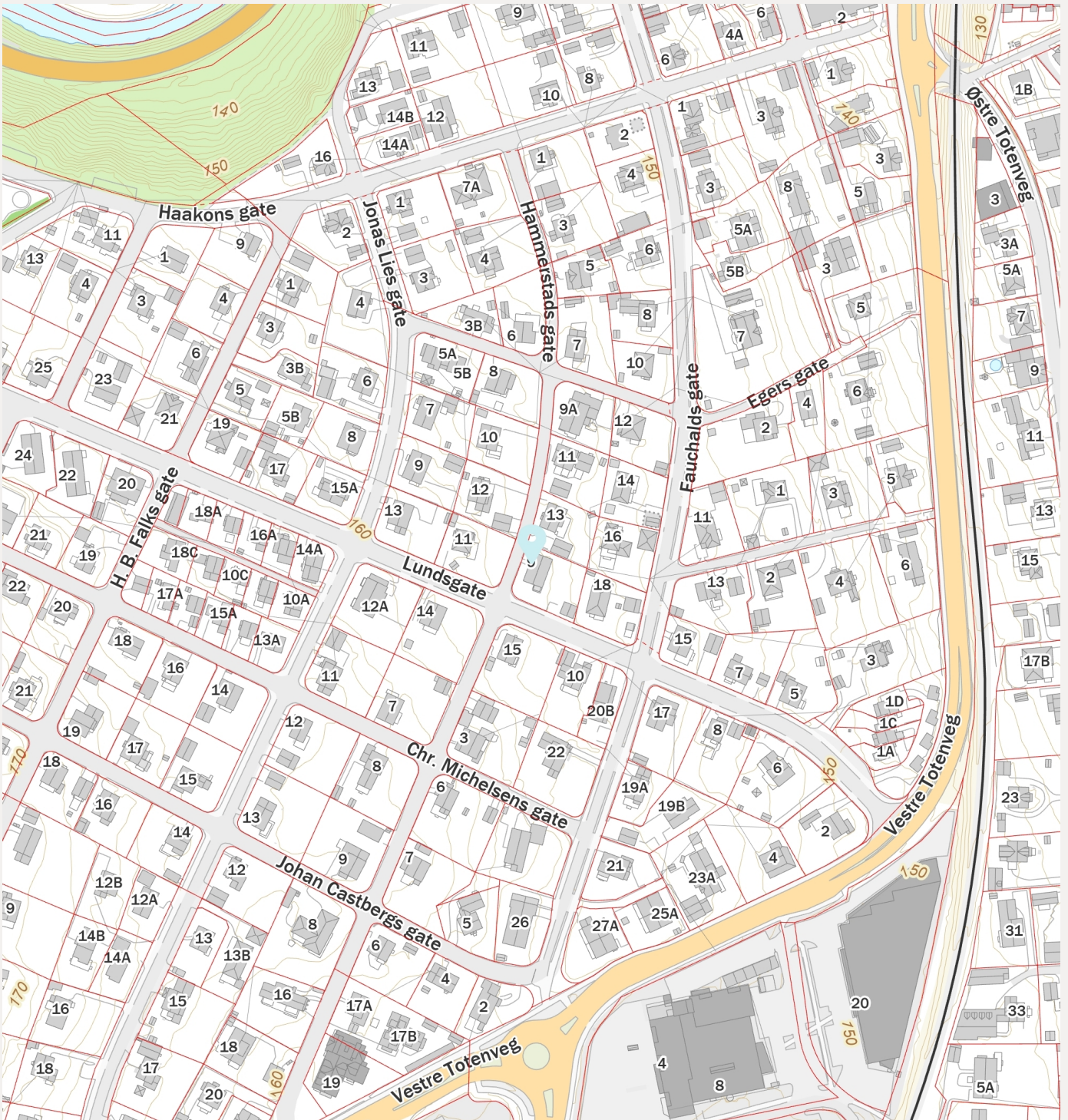
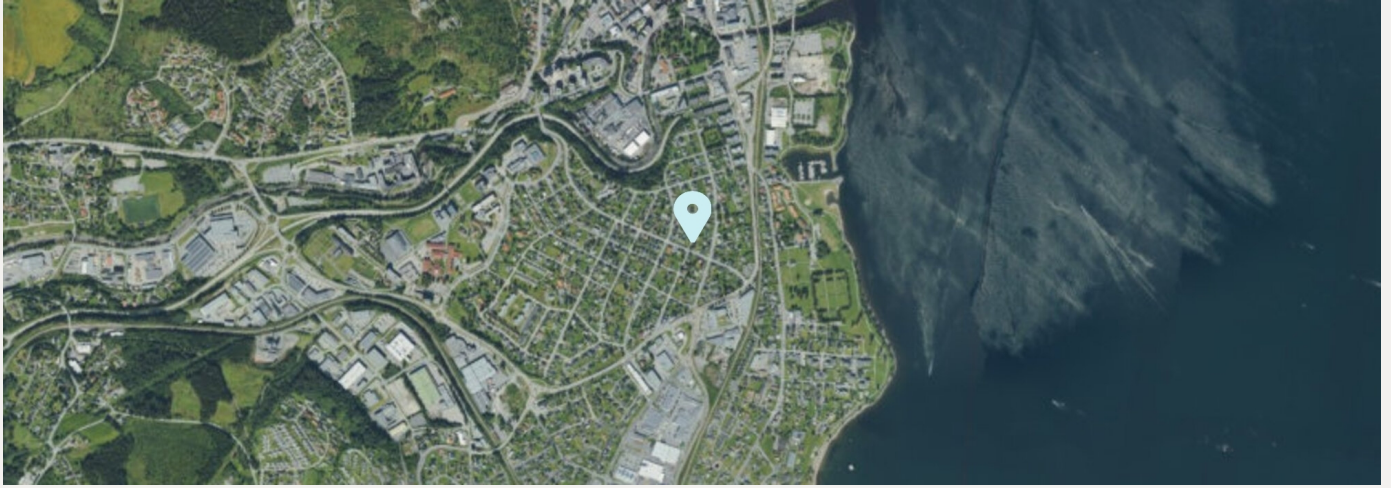


0% 51%

■ Viken/Gjøvikjordet
■ Gjøvik
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	43%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	9%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



ETNEDAL SPAREBANK

Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelién



Andreas Hasvold



Tom Anders Skaugerud



Lage Kamben

✓ Åpne dører, raske svar og gode vilkår

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

www.etnedalsparebank.no