

Tilstandsrapport



Enebolig



Prost Bloms gate 25, 2819 GJØVIK



GJØVIK kommune



gnr. 67, bnr. 210

Sum areal alle bygg: BRA: 277 m² BRA-i: 240 m²



Befaringsdato: 04.06.2026

Rapportdato: 08.06.2026

Oppdragsnr.: 22338-1292

Eiendomsverdi ref nr: QL4869

Foretak: Takstcon AS

Takstingeniør: Jørgen Mjørland



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.

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.

Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

Takstcon er bransjeledende innenfor sine fag, og har et spesielt fokus på faglig oppdatering og etterutdanning for å sikre tryggere boligomsetning for både selger og kjøper av bolig.

For ytterligere informasjon om bedriften, se <https://www.takstcon.no>



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

Mjørhund takst & konsulentjenester – 933 115 755

95 44 10 10

Jørgen Mjørhund

jorgen@takstcon.no

954 41 010



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Eneboligen har en sentral beliggenhet nær Gjøvik sentrum med tilgang til alle fasiliteter. Nærhet til skole og barnehage. Fine friluftsmuligheter i nærområdet og kort avstand til Fastland friluftsbad, tennishall, Hovde alpinbakke, Gjøvik stadion, Fjellhallen og Røverdalen.

BEBYGGELSEN:

Bolig med internt bruksareal på 193 m² over 2 boligplan og kjeller med boder og oppbevaringsplass. Terrasse mot øst ved inngangspartiet. Innglasset terrasse mot sør med adkomst fra gang/stue. Balkong over karnapp i loftetasje. Luftet balkong mot sør med adkomst fra soverom i loftetasje.

Garasje med to hybel-rom og felles bad i loftetasje. En innvendig biloppstillingsplass og en utvendig biloppstillingsplass i carport. Bod i 1.etasje.

STANDARD:

Boligen er fra 1932 og tilbygd og modernisert i i perioden 1988-1990
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på 746,40 m² som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass gårdsplass og gangstier med belegningsstein.

Garasje med hybler - Byggeår: 1988

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAK:

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Taksperrer. Ukjent undertak. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Luftespalte ved raft. Lufteventiler i gav. Kneloft er delvis inspisert, men overfylt med løssøre. Mønet loft er ikke kontrollert grunnet manglende adkomst på befaringsdagen.
Taket er teknet med betongtakstein.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall og plast. Vindskier og toppbord i treverk.

VEGGER:

Yttervegg i murte blokker som er pusset i 1.etasje.
Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning i loftetasje.
Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra byggeår.
Ytterdører i treverk fra byggeår.
Leddport av treverk på garasje med elektrisk portåpner fra byggeår.

INNENDIG

[Gå til side](#)

KONSTRUKSJONER:

Etasjeskiller i elementer.

OVERFLATER:

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Himlingsplater.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Baderomsplater.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Fliser. Heltregulv. Betonggulv.
Trapper av treverk mellom etasjene.
Profilerte dører.

OPPVARMING:

Oppvarming består av: Strøm. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i gulv på bad.

- Det gjøres oppmerksom på at det kun er elektrisitet som er oppvarmingskilde i denne boligen.
Begrenset oppvarming ved strømbrydd kan gi redusert komfort og risiko for nedkjøling av boligen. Vurder alternativ oppvarmingskilde som ikke er strømvhengig, for eksempel vedfyrte ovn. Dette er en anbefaling, men ikke et krav.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Servant. Dusj med forheng. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør. Ingen dokumentasjon for utført arbeid.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Hyblene har kjøkkeninnredninger med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående kjøleskap.
Det er ingen mekanisk ventilering fra kjøkken/ hybel.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VANN OG AVLØP:

Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall.
Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

VENTILASJON:

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 trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Ventiler i gav.

ELEKTRISK ANLEGG:

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i garasje. Punkt nummer 1-6 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

UTV. VANN OG AVLØP:

Synlig utvendig avløpsrør i: Plast.

Beskrivelse av eiendommen

Synlige utvendig vannrør i: Plast.

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

Eier opplyser at det ble lagt inn ny vann og avløpsledninger fra gata i 2023.

Enebolig - Byggeår: 1932

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAK:

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer.

Undertaksbord. Undertakspapp. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Luftespalte ved raft. Lufteventiler i gavl.

Taket er tekket med betongtakstein.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall. Vindskier og toppbord i treverk.

VEGGER:

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 1988

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 1987.

Heve/skyvedør i treverk med 2-lags isolerglass med fast sidefelt fra 1988.

Balkongdører i treverk med 2-lags isolerglass fra 1987 og 1988

TERRASSER OG TRAPPER:

Terrasse mot sør foran inngangspartiet. Fundamentert med betongsøyler og blokker direkte på grunn. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 88 cm.

Veranda som er innglasset mot sør med adkomst fra stue og via terrasse. Glasstak og skyvedører glass fra 2013.

Balkong i loftetasje mot øst med adkomst fra loftstue.

Konstruksjoner, rekkverk og håndlist i treverk. Sveiset belegg.

Rekkverkhøyde på ca. 88 cm.

Luftbalkong i loftetasje mot sør med adkomst fra soverom.

Konstruksjoner, rekkverk og håndlist i treverk. Sveiset belegg.

Rekkverkhøyde på ca. 97 cm.

Trapp og rekkverk i treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

KONSTRUKSJONER:

Støpt gulv på grunn i kjeller.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Kjeller er en grovkjeller med synlig grunnmur. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

OVERFLATER:

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Himlingsplater.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Malt strie. Fliser. Mur puss/mur/betong.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Fliser.Laminat. Betonggulv.

Trapper av treverk mellom etasjene

Profilerte dører.

OPPVARMING:

Pipe i teglstein. Ildsted er montert i stue i 1.etasje.

Eier opplyser ny vedovn i 2013.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av:

Panelovner. Varme i gulv. Varmepumpe. Ildsted.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Våtrommet er oppgradert i 1997.

Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Dobbel

servant med underskap. Speil med tilhørende belysning.

Dusjhjørne med glassdører. Innmurt badekar. Gulvmontert wc.

Bidè. Varme i gulv. Naturlig avtrekk. Tilluft dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap kjøp/frys. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

Toalettrom med laminatgulv, malt strie på vegger og himlingsplater.

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning.

Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk via ventil i vindu. Panelovn.

Vaskekjeller

Vaskekjeller med betonggulv og plastfliser, betong på vegger, og panel i himling. Utslagsvask. Mekanisk avtrekk.Opplegg for vaskemaskin. Plastsluk

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VANN OG AVLØP:

Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall. Innvendige vannrør er i hovedsak fra 1988. Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter fra 1995 er plassert i kjeller.

VENTILASJON:

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 trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

VARMEANLEGG:

Luft-luft varmpumpe fra 2019 er plassert i stue.

ELEKTRISK ANLEGG:

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i kjellernedgang. Punkt nummer 1-6 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Flat/skrånende tomt.

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt,

Beskrivelse av eiendommen

byggegrunn er derfor ikke kjent.

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke mulig å kontrollere løsning, materiale eller funksjonsteste drenering/fuktsikring uten fysiske inngrep på befaringsdagen. Risiko for svekket drenering øker med alder. Takvann ført ned i grunnen og ut på terreng. Støpt betongplate i kjeller. Grunnmur i sparesteinsbetong. Tilbygg er fundamentet med betongplate på mark.

Støttemur i stablet betongblokker.

UTV: VANN OG AVLØP:

Synlig utvendig avløpsrør i: Plast.

Synlige utvendig vannrør i: Plast.

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra alder.

Eier opplyser om at det ble gravd ny vann og avløpsledning fra gata og inn til huset i 2023.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

- Takstmannens sin kontroll innebefatter om boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomte er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

- Det foreligger godkjente tegninger av boligen, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Når byggegodkjente tegninger ikke stemmer overens med dagens bruk så må man søke eller sende melding til angjeldende kommune om dagens bruk, samt sende inn nye byggetegninger for å få dette godkjent.

De nevnte avvikene er å anse som eksempler på registrerte forhold. Det kan ikke utelukkes at det foreligger ytterligere avvik, men teksten gir opplysning om enkelte av avvikene som er observert.

Kjeller. Det er ikke utgravd kjeller under tilbygg. På søknadstegninger er det vist rom under tilbygg.
1.etasje: Hall er i dag større en vist på søknadstegninger.
2.etasje: Planløsning er endret ut ifra søknadstegniger.

Endring av bruksarealer søkandspliktige tiltak. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget/eiendommen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Garasje med hybler

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Beskrivelse av eiendommen

- Takstmannens sin kontroll innebærer om boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

- Det foreligger godkjente tegninger av boligen, men disse avviker fra dagens bruk. Ved avvik mellom godkjente tegninger og faktisk bruk må det påregnes søknad eller melding til kommunen, samt innsending av oppdaterte tegninger for å oppnå godkjenning.

- 1. etasje:

Det er vist boligrom på plantegning for 1. etasje. Rommet benyttes i dag som bod.

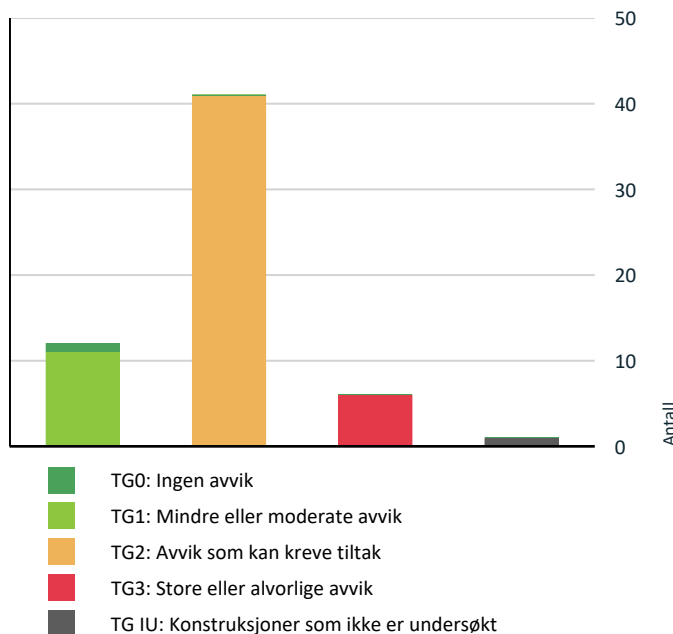
- Loftetasje:

Det fremgår av søknadstegninger fra 1988 at arealet er angitt som «loftsrom for boligformål», uten nærmere spesifisering av omsøkt bruk. Loftetasjen inneholder i dag felles bad og to hybelrom med adkomst fra felles gang. I e-post fra kommunen datert 13.8.2026 bekreftes det at garasjen med loft ikke er godkjent til boligformål, og at betegnelsen «garasjeuthus annekst til bolig» i matrikkelen kun er en generell bygningstypebetegnelse som benyttes for garasjer og uthus, uten at dette innebærer godkjenning for beboelse. Adressen som er tilknyttet bygget skyldes ifølge kommunen en feilregistrering, og vil bli fjernet, samtidig som arealet i andre etasje endres fra bruksareal bolig til bruksareal annet (garasje). Det er per i dag ikke tillatt å leie ut rom i garasjen som hybler.

Dersom det er ønskelig å søke om godkjenning av loftetasjen til boligformål, må dette gjøres i regi av foretak med ansvarsrett, og vil kreve omfattende dispensasjoner. Kommunen opplyser at slike dispensasjoner mest sannsynlig ikke vil bli innvilget, og fraråder en søknadsprosess. Eventuell videre dialog om godkjenning må rettes direkte til kommunens byggesaksavdeling. Kjøper overtar risikoen for fremtidig bruk av loftetasjen, herunder om bruken lar seg godkjenne og kostnader forbundet med dette.

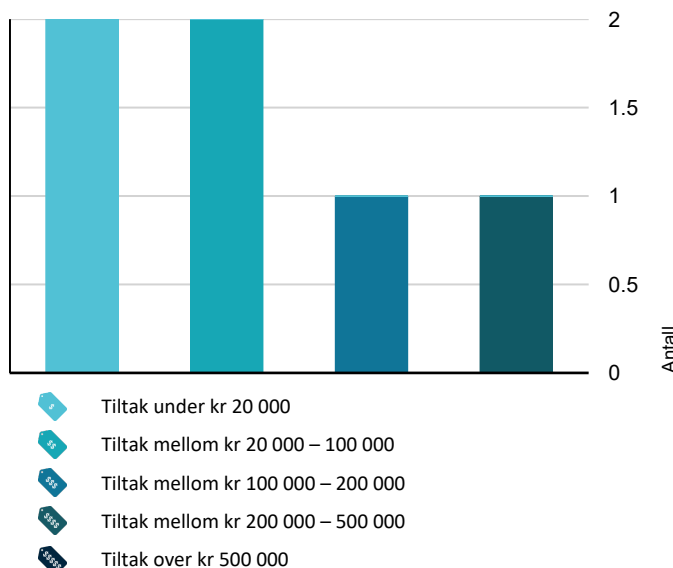
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. 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 > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging. [Gå til side](#)

! Det er mangler/skader på røykvarslertstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Garasje med hybler

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Kjøkken > Loftetasje > Oppholdsrom 1 > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > Loftetasje > Oppholdsrom 2 > Avtrekk [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Loftetasje > Oppholdsrom 1 > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Loftetasje > Oppholdsrom 2 > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

! Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1932

Kommentar
Byggeår er opplyst av rekvirent.
Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringdagen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen er generelt i normal stand byggeåret tatt i betraktning, men bærer preg av noe slitasje og har behov for vedlikehold/oppgradering. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Tilbygg / modernisering

VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst av kilde):

2019	Installert varmepumpe utført av firma.
2020	Rehabilitert bad garasje, ny varmtvannstank, elektrisitet. Utført av firma. Nye overflater utført med egeninnsats
2024	Nytt vanninntak utvendig og inn til kjeller - utført av firma.
2025	Vasket tak utvendig på garasje - utført av firma.
2025	Vasket hus utvendig og malt - utført av firma og egeninnsats.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset. Høyden til takfot overstiger sikker grense for inspeksjon uten fast sikring. Manglende stigesikring og/eller fravær av godkjente festepunkter for personlig fallsikring gjør adkomst uforsvarlig i henhold til gjeldende HMS-krav og interne sikkerhetsrutiner. En inspeksjon på taket vil kunne gi en oversikt over eventuelle skader/avvik som inspeksjonen fra bakkenivå ikke vil kunne avdekke. Det oppfordres til ytterligere undersøkelse av taket på visning, sammen en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking, lekter og undertak er oppnådd.
- Enkelte knuste/løse takstein. Takstein ligger ujamnt mot gradrenne.
- Taktekking er delvis mosegrodd.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:
 - Når takteking, lekter og undertak har oppnådd halvparten av forventet funksjonstid, må det påregnes økt risiko for slitasje, punktvis skader og behov for vedlikehold eller utskifting i årene som kommer. Materialenes aldring kan medføre redusert sikkerhet mot fuktinntrengning.
- Det anbefales jevnlig kontroll av takflater, beslag og gjennomføringer for å avdekke tidlige tegn til slitasje. Videre bør det planlegges for fremtidig utskifting av takteking og tilhørende konstruksjoner.
- Skadet takstein må skiftes. Skader på taktekingen påfører undertak større fuktbelastning og kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
 - Mose på overflater forkorter levetiden til tekingen. Mosegrodd takteking kan holde på fukt og medføre økt nedbrytning av tekkematerialet. Det anbefales å fjerne mose og utføre rengjøring av takflaten.



- Enkelte knuste/løse takstein. Takstein ligger ujamnt mot gradrenne.



- Takteking er delvis mosegrodd.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall. Vindskier og toppbord i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Takrenner og beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid.
- Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.
- Det mangler snøfanger på hele/deler av takflatene.
- Det er ikke montert beslag på vannbrett over og under vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Når takrenner og beslag har passert halvparten av forventet funksjonstid, øker risikoen for slitasje, lekkasjer, deformasjoner og redusert avrenningsevne. Eldre materialer vil over tid gi større risiko for fuktpåvirkning på fasade og konstruksjon.

Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av takrenner, nedløp og beslag for å sikre god funksjon.

- Takvann som ikke ledes vekk fra bygning påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning og skader kan oppstå over tid. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned for å lede vannet vekk fra grunnmuren/bygningen.
- Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dersom snøfangere monteres er det imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfangere monteres.
- Det er anbefalt med beslag på vannbrett over og under vinduer. Uten beslag er det fare for at vann trenger inn i veggkonstruksjon og kan føre til fuktproblemer, som igjen kan forårsake mugg og råte. Dette kan svekke bygningsstrukturen og skape et usunt innneklima.

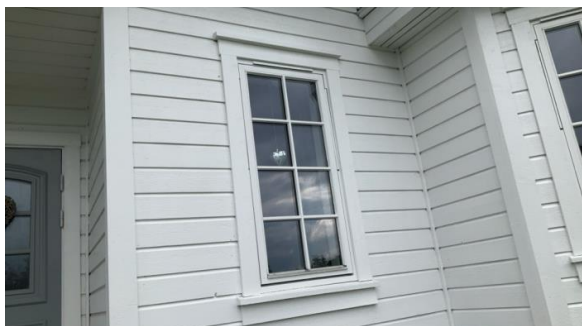
Tilstandsrapport



- Det mangler snøfanger på hele/deler av takflatene.



- Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.



Det er ikke montert beslag på vannbrett over og under vinduer.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil.
- Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.
- Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.
- Ingen eller liten avstand fra kledning og ned på vannbrett/beslag.
- Beplantning inntil yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og der kan være risiko for skjulte skader i veggen som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep.
- Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
- Åpninger i veggkonstruksjon kan føre til at skadedyr etablerer seg, noe som kan skade bygningsmaterialer og medføre reparasjonskostnader. Man må tette glipper/åpninger over 6 mm for å hindre inntrengning. Ved utbedring må lufting av konstruksjonen ivaretas.
- Uten tilfredsstillende avstand til vannbrett/beslag vil vann trekkes opp av kledningen og veggen bak. Dette kan føre til fuktproblemer, som igjen kan forårsake fuktskader.
- Beplantning anbefales fjernet for å redusere vedlikeholdsbehovet. Beplantning som vokser inntil yttervegg kan forkorte veggens funksjonstid.

Tilstandsrapport



- Ingen eller liten avstand fra kledning og ned på vannbrett/beslag.



- Beplantning inntil yttervegg.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertaksbord. Undertakspapp. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Luftespalte ved raft. Lufteventiler i gavl.

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert og lyst med lommelykt. Jeg har ikke kontrollert hele loftet fordi det ikke er etablert gangbart gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.
- Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast og belastning enn nyere bygg.
- Skrå, isolerte takflater er ikke mulig å inspisere uten bygningsmessig inngrep.
- Skråhimling har begrenset lufting.
- Det er registrert fuktmerker på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Da deler av konstruksjon er skjult anbefaler jeg ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon, og om det er skader. Det må da gjøres bygningsmessige inngrep eller benytte termografi for å kunne avdekke manglende lufting, dårlig isolering eller skjulte fuktskader.
- Bygninger oppført før ca. 2000 tåler dårligere tung snø (snølast), og nedbøyninger kan forekomme vinterstid. Ved store snølast vil det derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen og tak må kontrolleres/måkes.
- Denne skrå, isolerte takflaten er å betrakte som en risikokonstruksjon som har høy skadefrekvens. Det er fare for fukt i konstruksjonen, samt ising over tak. Problemet kan være forårsaket av for eksempel feil oppbygning av konstruksjon og manglende lufting m.m.
- Begrenset lufting kan gi kondens, fuktskader og ising på tak. Ved rehabilitering av takkonstruksjonen bør det etableres tilfredsstillende lufting.

Tilstandsrapport



Fuktmerker i bordtak. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Merker var tørre på befaringsdagen.



• Skråhimling har begrenset lufting.



Fuktmerker ved pipe. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Merker var tørre på befaringsdagen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 1988

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 1987.

Heve/skyvedør i treverk med 2-lags isolerglass med fast sidefelt fra 1988.

Balkongdører i treverk med 2-lags isolerglass fra 1987 og 1988

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på dører er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse mot sør foran inngangspartiet. Fundamentert med betongsøyler og blokker direkte på grunn. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 88 cm.

Veranda som er innglasset mot sør med adkomst fra stue og via terrasse. Glasstak og skyvedører glass fra 2013.

Balkong i loftetasje mot øst med adkomst fra loftstue. Konstruksjoner, rekkverk og håndlist i treverk. Sveiset beleg. Rekkverkhøyde på ca. 88 cm.

Luftbalkong i loftetasje mot sør med adkomst fra soverom. Konstruksjoner, rekkverk og håndlist i treverk. Sveiset beleg. Rekkverkhøyde på ca. 97 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- NS 3600:2025 angir at avvik angående sikkerhet ikke skal gis tilstandsgrad. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.
- Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm der høyde til terreng er mer enn 0,5 meter. Rekkverket er lavere.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på tettesjikt/membran og overflater. Tettesjikt/membran er ikke mulig å besiktige på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverk med lav høyde gir redusert sikkerhet. Dette øker risikoen for fallulykker og personskader, særlig for barn og eldre. Det anbefales å forhøye eller skifte ut rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til høyde og sikkerhet.
- Når tettesjiktet ikke kan besiktiges, foreligger det usikkerhet knyttet til tilstand og funksjon. Dette innebærer økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader i underliggende konstruksjoner dersom membranen har svekket funksjon. Det anbefales å være oppmerksom på at tettesjikt/membran kan ha begrenset restlevetid. Ved renovering eller oppgradering bør tettesjikt og overflater skiftes ut for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.



- Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm der høyde til terreng er mer enn 0,5 meter. Rekkverket er lavere.



Tettesjikt har sprekker i overflater. Det er ikke påvist lekkasjer men skjulte skader under tekking kan ikke utelukkes. Det oppfordres til fornyelse av tetteskiltet.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp og rekkverk i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

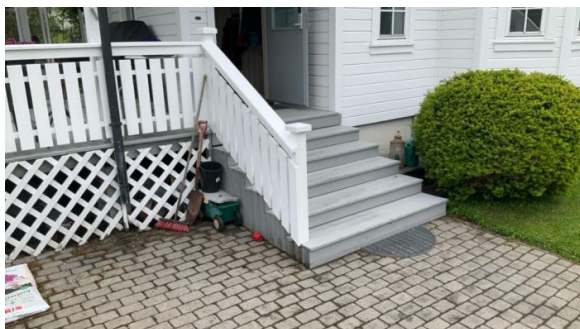
• NS 3600:2025 angir at synlige HMS relaterte forhold normalt ikke skal tilstandsgraderes. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.

• Det er ikke montert rekkverk på den ene siden av trappen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det er krav om rekkverk på trapper for å oppfylle teknisk forskrift. Uten rekkverk er det fare for å falle ned, noe som kan føre til alvorlige skader. Manglende rekkverk betyr som regel at konstruksjonen ikke er i samsvar med byggeforskrift.



Manglende rekkverk på en side.

INNENDIG

🕒 TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Himlingsplater.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Malt strie. Fliser. Mur puss/mur/betong.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Fliser. Laminat. Betonggulv.

Overflater har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Stedvis knirk i gulv.
- Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.
- Forventet funksjonstid er oppnådd for flere overflater, påregnelig med moderniseringer.
- Stedvis glippe mellom skjøter i gulv.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Knirk kan indikere underliggende problemer. Knirk i gulvet kan tyde på feil montering av overflater/underlag/skjevheter i underliggende konstruksjon.

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

Tilstandsrapport



Glipper i enkelte skjøter.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn i kjeller.
Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Det er målt ca. 24 mm høydeforskjell på gulv i loftetasje på loftstue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 35 mm.
Det er målt ca. 26 mm høydeforskjell på gulv i loftetasje på gang over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 30 mm.

Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 25 mm.
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på kjøkken over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 22 mm.
Det er ikke målt nivåforskjeller på gulv i kjelleren da dette anses som lite hensiktsmessig da dette er en grovkjeller.

Overflateavvik er målt i to tilfeldig utvalgte rom per etasje i henhold til NS 3600. Det kan forekomme større skjevheter i områder som ikke er målt, da boligen var møblert og ikke fullt tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- 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 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:
- Det er registrerte fuktindikasjoner i gulv på grunnen, dette øker risikoen for skader i oppforet gulv i kjeller.
- Fuktspærre ble ikke brukt under kjellergulv ved byggeåret, fuktopptrekk kan derfor forekomme. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere selv om fuktsikring utbedres.
- Det er registrert manglende stivhet i etasjeskille ved belastning.
- Deler av etasjeskiller er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for fuktskader. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Jeg anbefaler ytterligere undersøkelser. Etasjeskiller vil alltid ha enkelte skjevheter. Knirk 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.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle fukt- eller råteskader i deler av etasjeskiller som er skjult. Dersom slike skader påvises, kan det medføre behov for omfattende utbedringer og kostnader, samt redusert bæreevne og risiko for ytterligere skadeutvikling.
- Manglende fuktsperre under kjellergulv fra byggeåret innebærer økt risiko for fuktopptrekk fra grunnen. Dette kan gi forhøyet fuktbelastning i gulv og tilstøtende konstruksjoner, særlig i perioder med høy grunnfukt. På eldre kjellere må fuktopptrekk via gulv og fundament uansett påregnes, selv om senere fuktsikringstiltak er utført.
Det anbefales å overvåke fuktforholdene og vurdere tiltak som forbedrer drenering, ventilasjon og avlastning av fukt mot konstruksjonen.
- Det oppfordres til ytterligere undersøkelser rundt etasjeskillerens stivhet. Det er påregnelig med avstivninger av etasjeskille dersom man ikke godtar noe svikt i etasjeskiller.
- Når konstruksjonen ikke kan inspiseres uten bygningsmessige inngrep, vil det alltid være en viss usikkerhet knyttet til faktisk tilstand. Skjevheter og knirk er normalt i eldre etasjeskillere og skyldes ofte naturlige bevegelser, materialsvinn og lang tids bruk. Slike forhold har i hovedsak estetisk og bruksmessig betydning, men kan i enkelte tilfeller indikere underliggende forhold som ikke kan utelukkes uten nærmere undersøkelser.
Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser dersom det oppstår endringer i knirk, økende skjevheter eller andre symptomer som gir grunn til mistanke om konstruktive avvik. Dette krever bygningsmessige inngrep eller termografi. Typiske skader kan være manglende isolasjon og fuktskader. For øvrig anses forholdet som normalt for bygningens alder, og tiltak vurderes som ikke påkrevd med mindre bruksmessige ulemper tilsier det.
- Skjevheter i konstruksjon må ses på i sammenheng med fundamentering og grunn. Planavvik kan føre til at overflater som legges får feil slitasje over tid, samt skader i overganger og skjøter som kan føre til knirk og kosmetiske feil over tid. Møblering kan også være noe utfordrende ved større skjevheter.
- Ved kostnadsestimat for utbedring av etasjeskille gjelder dette kun avretting av selve etasjeskillet. Ytterligere kontroll, vurderinger og eventuelt dimensjonering av bjelkelaget må gjøres, særlig dersom det skal avrettes ved bruk av flytsparkel, som vil tilføre laster til konstruksjonen. Dimensjonering, forsterkning, utskifting av overflater, heving av dører, etc. er ikke inkludert i kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i teglstein. Ildsted er montert i stue i 1. etasje.
Eier opplyser ny vedovn i 2013.

- Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales ytterligere undersøkelser av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tiltak:
- Vurderingen er basert på konstruksjonens alder hvor pipe og har oppnådd om lag halvparten av forventet funksjonstid. Det er ikke påvist vesentlige avvik på befaringstidspunktet, men alder og bruk tilsier økt sannsynlighet for funksjonssvekkelse over tid. Videre bruk forutsetter løpende oppfølging, og kostnader knyttet til fremtidig vedlikehold, oppgradering eller utskifting må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjeller er en grovkjeller med synlig grunnmur. Hulltaking er derfor ikke aktuelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

• Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil/skader. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

• Det bemerkes at de utforede yttervegger og oppforede gulv under utvendig terrengnivå er en risikokonstruksjon fordi det er fare skjulte feil og skader. Det kan være fukt/råteskader som ikke er synlig for bygningssakkyndig og det må foretas inngrep i konstruksjon for å avdekke avvik.

• Saltutslag/avskalling/fuktskjolder på vegg er registrert.

• Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur.

• Sprekker i betonggulv på grunn er registrert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Da deler av konstruksjon er kledd inn oppfordres det til ytterligere undersøkelser for å kunne avdekke eventuelle fuktskader..

• De innvendig utforede veggene og/ evt. oppforede gulv mot terreng innebærer økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, ettersom konstruksjonene ligger mot fuktutsatte flater og ikke kan inspiseres uten inngrep. Eventuell fukt kan hope seg opp bak kledninger og i isolasjon uten synlige tegn i rommet, noe som gjør skadeutvikling vanskelig å oppdage før den er omfattende. Dette gir en usikkerhet knyttet til faktisk tilstand og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Det anbefales jevnlig observasjon av overflater for tegn til fukt, lukt eller misfarging, samt å sikre god ventilasjon og tilfredsstillende dreneringsforhold rundt bygningen. Dersom konstruksjonen skal bygges om, etterisoleres eller tas i bruk som oppholdsrom, bør det gjennomføres en nærmere faglig vurdering og eventuelt åpning av konstruksjonen for å avdekke skjulte forhold. Videre tiltak vurderes ved indikasjoner på fukt eller skade.

• Saltutslag/avskalling/fuktskjolder indikerer fuktinntrenging, som over tid kan føre til nedbrytning av overflater, redusert materialstyrke og økt risiko for mugg- og råteskader. Dette kan gi dårligere innneklima. Det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur.

• Fuktopptrekk kan føre til nedbrytning av betong og murverk, korrosjon av armering, mugg- og råteskader samt dårlig innneklima. Fukt i støpt plate på grunn må påregnes i eldre boliger da dette ofte er konstruksjoner som ikke har kappilærbrytende lag og fuktsikring under betongplate. Vurder også ventilasjonsforbedring og eventuelt installasjon av avfukter. Om registrerte merknader skyldes defekt drenering, kapilærsug gjennom fundament/gulv eller innvendig kondens er ved visuell besiktigelse ikke mulig å vurdere med sikkerhet.

• Sprekker i betonggulv er påregnelig i eldre betongplater på grunn, og kan skyldes manglende/svekket armering og manglende drenerende byggegrop.

• Det anbefales avfukter i kjeller. Dette reduserer ikke fuktbelastningen, men reduserer luftfuktigheten.



Saltutslag og malingsflass på vegger er registrert.



Fuktmåling indikerer fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv.



Fuktmåling indikerer fuktvandring og fuktopptrekk via kjellervegg.

Tilstandsrapport

TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av treverk mellom etasjene.

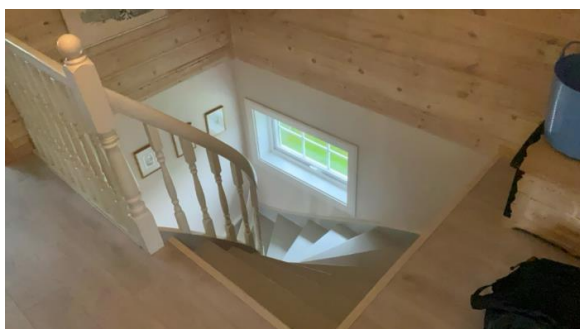
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trapp har ikke rekkverk på deler av trappsjakt i loftetasje.

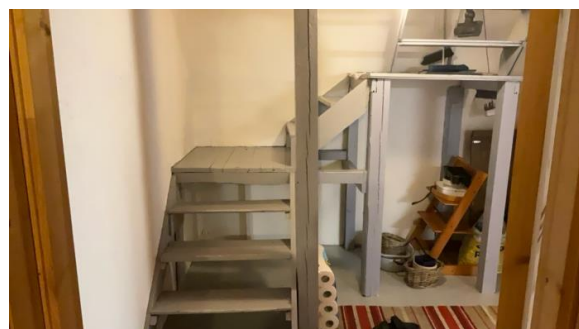
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Manglende håndløper reduserer sikkerheten ved bruk av trappen og øker risikoen for fall, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet. Det anbefales å montere håndløper på begge sider av trappen i høyde 0,8–0,9 m over trinnforkant. Håndløper bør være kontinuerlig, lett å gripe og føres forbi øverste og nederste trinn med avrundet avslutning.
- Det er krav om rekkverk på trapper for å oppfylle teknisk forskrift. Uten rekkverk er det fare for å falle ned, noe som kan føre til alvorlige skader. Manglende rekkverk betyr som regel at konstruksjonen ikke er i samsvar med byggeforskrift. Rekkverk bør monteres der det mangler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Manglende rekkverk rundt trappsjakt i loftetasje. Mangler håndløper på vegg.



Kjellertrapp:
Åpninger i opptrinn er større enn dagens forskriftskrav til opptrinn i trapper.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Brede på trapp er ikke ihht dagens forskriftskrav.

(trapper med rette løp: minimum 0,8 m bredde og fri høyde skal være minimum 2,0 m) (0,9 m bredde for trapper som ikke er rette).

- Trapp har ikke rekkverk.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Enkelte dører trenger justeringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Justering av enkelte dører må påregnes når innerdører "går tregt mot karm". Dette er et typisk avvik som ofte oppstår på grunn av skjevheter, slitasje eller feil montering. Konsekvens er merker eller skader på karm og dørblad, samt at døren kan være vanskelig å lukke. Dørene må justeres eller skiftes.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i gulv. Varmepumpe. Ildsted.

Gulvvarme og termostater vil ha en naturlig aldersslitasje. Risiko for skader og defekt funksjon øker med alder. Eksakt forventet brukstid er vanskelig å si noe om. I valgt tilstandsgrad er ikke gulvvarme og termostater vurdert. Tilstandsgrad er satt kun ut fra hvilke oppvarmingskilder som er i boligen.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppgradert i 1997.

Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Dobbel servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjhjørne med glassdører. Innmurt badekar. Gulvmontert wc. Bidè. Varme i gulv. Naturlig avtrekk. Tilluft dør.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befarig, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.

Dette er et våtrom som har oppnådd forventet brukstid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom. Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom. Våtrommet gis TG 3.

Årstall: 1997

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet har utlevd normal levetid, og oppussing må påregnes. Membraner har en naturlig aldringsprosess og begrenset forventet brukstid. Levetiden vil variere avhengig av type membran, utførelse og bruksintensitet. Risikoen for lekkasjer øker med alder.

Dusjing direkte på vegg og gulv gir økt fuktbelastning på konstruksjonene. For å redusere denne belastningen er det en forutsetning for våtrommets sikkerhet at fritt vann på gulv og vegger begrenses. Tett dusjkabinett og åpent avløp anbefales derfor ved fortsatt bruk av våtrommet. Et dusjkabinett vil i stor grad hindre direkte vannsprut på vegger og gulv, selv om områdene bak kabinettet fortsatt er definert som våtsone.

Fallforholdene i rommet er ikke tilfredsstillende, noe som øker risikoen for fuktskader.

Vindu er plassert i våtsonen, noe som anses som en risikokonstruksjon da det kan oppstå lekkasjer i veggkonstruksjonen rundt vinduet.

Skårhimling over badekaret inngår også i våtsone. Det stilles derfor samme krav til fuktsikring, membran og bruk av fuktbestandige materialer som for øvrige våtsoner. Det er ikke benyttet egnede overflater, og det er sannsynlig at membran/tettesjikt ikke er etablert i himlingen.

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 har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Skråhimling over badekar som er å betrakte som våtsone. Overflate i himling er ikke fuktbestandig.
Vindu i våtesone.
Ingen adkomst til sluk under badekar.



Bisluk: Plastsluk. Ukjent type tettesjikt. Slukmansjett er synlig under klemring.



Dusjsone: Plastsluk. Ukjent type tettesjikt. Slukmansjett er synlig under klemring.



Ikke tilstrekkelig oppkant ved dørterskel.
Det skal være minst 15mm opkant på membran over ferdig overflate.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt i sverom mot dusjsone. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel- og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Målte verdier indikerer fukt i innebygde konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Utstyr for fuktsøk gir en indikasjon på om det er fukt under fliser, det kan imidlertid ikke sikkert slås fast om fukt ligger på våt eller tørr side av membran/ tettesjikt. Ved fungerende tettesjikt/ membran i våtrommet vil det være sannsynlig at målt fukt ligger på våt side av membran/ tettesjikt, men da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse av tettesjikt/ membran på våtrom kan det ikke verifiseres om det er fungerende tettesjikt/ membran under fliser. For å finne kilden til fukt må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Omfang av eventuelle utbedringer avgjøres på grunnlag av resultatet fra ytterligere undersøkelser samt framtidig bruk av våtrommet.

Tilstandsrapport



Gulv: Ved enkle fuktsøk og bruk av fuktindikator registrerte jeg verdier utover hva som forventes som normalt på utsatte steder.



Vegg: Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ikke forhøyde verdier.



Fuktmåling med pigg mot våtrom: Det ble ikke målt forhøyde fuktverdier ved hulltaking på befaringstidspunktet.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombiskap kjøll/frys.

Jeg har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre innredning. • Enkelte slitasjer/skader er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport



Benkeskap. Det anbefales å montere vannstoppventil med sensor under innredning.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Lav høyde på avtrekksvifte.
- Eldre kjøkkenventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Tiltak må utføres for å lukke avviket, av brannhensyn må underkanten av viften ikke være lavere enn 0,5 - 0,6 m over koketoppen i de fleste monteringsanvisninger.
- Sannsynlighet for feil/funksjonssvikt øker med alder. Effektivitet svekkes også med alder. Det anbefales å følge med på funksjon og lydnivå, samt gjennomføre regelmessig rengjøring og vedlikehold for å forlenge gjenværende brukstid. Eier bør påregne utskifting av ventilatoren/viften innen rimelig tid, og vurdere fornyelse dersom kapasitet eller driftssikkerhet svekkes ytterligere.



Kjøkkenventilator er funksjonstest på befaringsdagen og funnet OK.



Lav høyde på avtrekksvifte.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med laminatgulv, malt strie på vegger og himlingsplater. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk via ventil i vindu. Panelovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ventilasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å etablere tilluft under dør sammen med mekanisk avtrekk.



Gulv: Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vaskekjeller med betonggulv og plastfliser, betong på vegger, og panel i himling. Utslagsvask. Mekanisk avtrekk. Opplegg for vaskemaskin. Plastsluk

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rommet bygget uten særlig tanke på tetthet og fuksikring, slik det er krav om i dag. Eldre rom med moderat bruksintensitet kan ved endret bruk ha en kort gjenværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak siden rommet fungerer med dagens bruk. Oppgradering og utskifting må påregnes om man har andre brukskrav.



Gulv: Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Vegg: Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

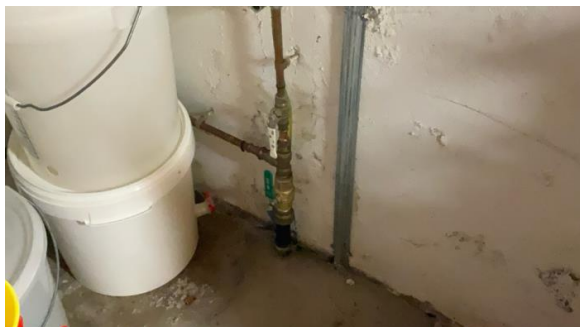
Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall. Innvendige vannrør er i hovedsak fra 1988. Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet funksjonstid for røranlegg er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Når vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid blir det økt risiko for lekkasjer og vannskader/ fuktskader. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.



Innvendig hovedstoppekran er plassert i i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Når avløpsrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.

TG 2 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 trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke veggventil på soverom.

Det er ikke tilstrekkelig ventilerings av kjeller/ underetasje.
Begrenset ventilasjon, det er kun avtrekk på kjøkken/våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Utilstrekkelig ventilasjon kan gi redusert luftkvalitet, opphopning av fukt, lukt- samt dårligere komfort i oppholdsrom og soverom. Manglende tilluft, spesielt på soverom, kan påvirke søvnkvalitet og inneklima negativt. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved å montere veggventil på soverom eller forbedre eksisterende ventilasjonsløsning.
- Det anbefales å etablere flere lufteventiler i kjelleren. Uten tilstrekkelig ventilasjon kan fukt fra grunnen, lekkasjer eller inneluft samle seg og skape et fuktig miljø. Dårlig lufting gir ideelle forhold for muggsopp, som kan spre seg til resten av bygget.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Luft-luft varmepumpe fra 2019 er plassert i stue.
Eier opplyser sist service utført desember 2024.



Kondensvann fra varmepumpe ledes ikke vekk fra bygningen. Det kan bygge seg opp issvuller under varmepumpe og inntil mur og kan trenge inn i grunnmur.
Anbefaler å etablere en permanent løsning som leder vannet vekk fra grunnmur.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter fra 1995 er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid.
- Det er innført krav i normen "NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg" om at nye varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - En bereder bør skiftes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare. Vanligvis sier man at varmtvannsberedere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må bereder skiftes.
 - Kontroller forholdet/ avviket med elektriker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens gjeldende krav. Tilkobling via støpsel og stikkontakt kan lede til varmgang/brannfare.

Tilstandsrapport



Det anbefales strømtilkobling med fast tilkobling. (ikke støpsel og vanlig stikkontakt)



Varmtvannsbereder på ca. 300L er plassert i kjeller.

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i kjellernedgang. Punkt nummer 1-6 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

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.
1995 Diverse rehabilitering/vedlikeholdsarbeid på deler av el-anlegg som naturlig har meldt seg i forbindelse med oppussing av enkelte rom er foretatt, det betyr ikke at hele el-anlegget er rehabilitert.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er fremvist en samsvarserklæring

- Skifte av kabler for downlight og montering av nye 27-4-2020

- Levering og tilkobling av ny jordelektrode. Opplegg og tilkobling avløpsmuffe og utjevning hovedkran. 19/10-2023

Annet:

- Ettersyn jordfeil - jordfeil i stikk på terrasse - rettet - sluttkontroll 25/1-2023

- Jording kjeller - 19.10.2023

Samsvarserklæring for øvrige deler av el-anlegg er ikke fremvist. Kjøper oppfordres til å kontrollere øvrige el-installasjoner.

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

Ukjent Det lokale el-tilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat el-kontroll ved eiendomsoverdragelser.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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 • Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.

• Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet) innenfor de siste 5 år. For elektrisk anlegg er det gjennomført en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. 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.

• Et strømanlegg som ikke tilfredsstiller forskrifter kan utgjøre en fare for forbruker, dersom det må foretas utbedringer kan dette medføre høye kostnader.

Det er derfor viktig å sikre at alle elektriske installasjoner er i samsvar med gjeldende forskrifter for å ivareta sikkerheten og funksjonaliteten til strømanlegget.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse.



Sikringsskap med automatsikringer er plassert i kjellernedgang.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke mulig å kontrollere løsning, materiale eller funksjonsteste drenering/fuktsikring uten fysiske inngrep på befaringsdagen. Risiko for svekket drenering øker med alder.

Takvann ført ned i grunnen og ut på terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Fuktsikringen på bygget er skjult og er en risikokonstruksjon. Dreneringen har en alder som øker sannsynligheten for fuktskader og at dreneringen har en usikker fremtidig funksjon. Forventet funksjonstid er varierende, med type drenering, materiale, grunnforhold, avrenningsforhold og klimaendringer.
- Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk på innsiden av grunnmur. Dette er indikasjoner på defekt/svekket fuktsikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales redrenering og forbedring av fuktsikringen på grunnmuren. Det gjøres oppmerksom på risiko for skjulte skader i konstruksjonen. Konstruksjon rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende/svikter.

Ved redrenering anbefales det å etterisolere på utsiden av muren.

Det presiseres at kapillært oppsug fra underliggende jord- og grunnmasser kan gi kapillærtransport av fukt inn i konstruksjonen, noe som kan resultere i forhøyede fuktverdier i både gulv- og veggkonstruksjoner dersom kapillærbrytende sjikt er utilstrekkelig eller mangelfullt utført. Konstruksjon rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende eller svikter.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt betongplate i kjeller. Grunnmur i sparesteinsbetong.

Tilbygg er fundamentet med betongplate på mark.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Grunnmur og fundamenter har oppnådd en alder som øker risiko for skader.. Konstruksjonen er skjult og ligger under terreng utvendig, noe som gir svært begrensede inspeksjonsmuligheter. På grunn av alder, kan skjulte forhold eller avvik ikke utelukkes.
- Eldre betong kan ha redusert kvalitet.
- Malingsflass, saltutslag og avskalling av murpuss på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.
- Det er registrert sprekker i betonggulv i kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

• Begrenset inspeksjonsmulighet gjør at faktisk tilstand ikke kan fastslås, og det foreligger en usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte skader. Eldre grunnmur kan over tid være utsatt for fuktbelastning, setninger, riss eller nedbrytning som ikke nødvendigvis gir synlige tegn på innsiden. Skjulte forhold kan utvikle seg uten at det oppdages tidlig, og kan på sikt påvirke både konstruksjonens stabilitet og fuktforhold i tilstøtende rom.

Det anbefales jevnlig observasjon av tilgjengelige flater for tegn til fukt, riss eller bevegelse. Dersom det planlegges ombygging, innredning eller andre tiltak som gir bedre tilgang til konstruksjonen, bør det gjennomføres en nærmere vurdering av grunnmurens tilstand. Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår symptomer på fukt, lukt, misfarging eller setningsskader. Forholdet anses ellers som normalt for bygningens alder.

• Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for reparasjon og eventuelt når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det oppfordres til å gjennomføre ytterligere undersøkelser. Svekkelse av grunnmuren under bygningen. Dette kan inkludere skjevheter, sprekker i vegger og gulv. Setningsskader kan også føre til problemer med dører og vinduer. Sprekker i muren kan resultere i vanninntrengning og fuktighetsskader. Det er viktig å utbedre setningsskader i grunnmuren for å unngå ytterligere skader.

• Malingsflass, salutslag og avskalling av murpuss som følge av mulig fuktvandring kan indikere at veggen utsettes for fuktbelastning over tid. Dersom fukt trenger inn i konstruksjonen, kan dette føre til nedbrytning av materialer, muggvekst og redusert innemiljø. Skadeutvikling kan foregå skjult bak overflater og være vanskelig å oppdage før omfanget øker. Uten nærmere undersøkelser foreligger det usikkerhet knyttet til faktisk tilstand og risiko for videre skade.

Det anbefales å gjennomføre en nærmere vurdering av veggens fuktforhold for å avklare årsak til malingsflasset. Videre tiltak avhenger av resultatet av undersøkelsen, men kan omfatte utbedring av fuktkilder, forbedring av drenering/ventilasjon eller lokal reparasjon av overflater. Overvåkning av området for endringer i misfarging, lukt eller ytterligere flassing anbefales inntil forholdet er avklart.

• Eldre betonggulv på grunn var normalt ikke armert, og er ikke dimensjonert slik som dagens gulv. Det anbefales å overvåke sprekken da sprekken kan indikere setningsskader eller fuktproblemer.



Stedvis malingsflass



Stedvis avskallinger på murpuss.



Malingsflass, salutslag og avskalling av murpuss på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.



Minere sprekker i gulv er observert.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur i stablet betongblokker.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Flat/skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).
- Regnvann og smeltevann må ikke renne inn mot bygningen, vann fra taknedløp må ledes bort. Fuksikring er normalt ikke dimensjonert for å ta unna takvann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskader. Det anbefales å etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft for overvann. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 så må fallforhold på terreng endres.



Stedvis fall på terreng mot bygning.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Synlig utvendig avløpsrør i: Plast.

Synlige utvendig vannrør i: Plast.

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra alder.

Rør som ligger utenfor boenheten er ikke vurdert i denne rapporten.

Eier opplyser om at det ble gravd ny vann og avløpsledning fra gata og inn til huset i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



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 befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

RADON:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller opplysninger om utførelse på eventuelle radontiltak eller målinger.

BRANN:

Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Det mangler røykvarsler i kjeller.

Brannslukker er over 10 år.

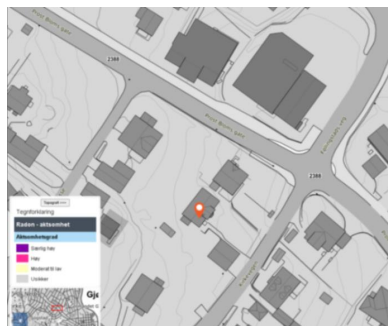
Konsekvens/tiltak

Montere røykvarsler i kjeller.

Brannslukkere må til sakkyndig kontroll eller anskaffe nytt.



Brannslukker må på sakkyndig kontroll eller skiftes ut med ny.



- Radon: Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med ukjent radon aktsomhetsgrad. Risikoen er uavklart, og nærliggende områder har høyere aktsomhet.

GARASJE MED HYBLER



Byggeår
1988

Kommentar
Byggeåret er hentet fra
Eiendomsverdi.no.

Standard

Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Bygget består av garasje, gang og bodrom i 1.etasje. Loftetasje består av bad, gang og 2 hybelrom med kjøkken.

UTVENDIG

Takteking

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein.

Tak (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset. Høyden til takfot overstiger sikker grense for inspeksjon uten fast sikring. Manglende stigesikring og/eller fravær av godkjente festepunkter for personlig fallsikring gjør adkomst uforsvarlig i henhold til gjeldende HMS-krav og interne sikkerhetsrutiner. En inspeksjon på taket vil kunne gi en oversikt over eventuelle skader/avvik som inspeksjonen fra bakkenivå ikke vil kunne avdekke. Det oppfordres til ytterligere undersøkelse av taket på visning, sammen en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekkning, lekter og undertak er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Når taktekkning, lekter og undertak har oppnådd halvparten av forventet funksjonstid, må det påregnes økt risiko for slitasje, punktvis skader og behov for vedlikehold eller utskifting i årene som kommer. Materialenes aldring kan medføre redusert sikkerhet mot fuktinntrengning.

Det anbefales jevnlig kontroll av takflater, beslag og gjennomføringer for å avdekke tidlige tegn til slitasje. Videre bør det planlegges for fremtidig utskifting av taktekkning og tilhørende konstruksjoner.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall og plast. Vindskier og toppbord i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Takrenner og beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid.
- Det mangler snøfanger på takflatene.
- Det er ikke montert beslag på vannbrett over og under vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Når takrenner og beslag har passert halvparten av forventet funksjonstid, øker risikoen for slitasje, lekkasjer, deformasjoner og redusert avrenningsevne. Eldre materialer vil over tid gi større risiko for fuktpåvirkning på fasade og konstruksjon.

Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av takrenner, nedløp og beslag for å sikre god funksjon.

- Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dersom snøfangere monteres er det imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfangere monteres.
- Det er anbefalt med beslag på vannbrett over og under vinduer. Uten beslag er det fare for at vann trenger inn i veggkonstruksjon og kan føre til fuktproblemer, som igjen kan forårsake mugg og råte. Dette kan svekke bygningsstrukturen og skape et usunt innneklima.



Det mangler snøfanger på takflatene.



Det er ikke montert beslag på vannbrett over og under vinduer.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i murte blokker som er pusset i 1.etasje.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning i loftetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.
- Ingen eller liten avstand fra kledning og ned på vannbrett/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
 - Uten tilfredsstillende avstand til vannbrett/beslag vil vann trekkes opp av kledningen og veggene bak. Dette kan føre til fuktproblemer, som igjen kan forårsake fuktskader.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønnet skråtak i trekonstruksjoner. Taksperrer. Ukjent undertak. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Luftespalte ved raft. Lufteventiler i gavl. Kneloft er delvis innsisert, men overfylt med løsøre. Mønnet loft er ikke kontrollert grunnet manglende adkomst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.
- Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast og belastning enn nyere bygg.
- Skrå, isolerte takflater er ikke mulig å inspisere uten bygningsmessig inngrep.
- Skråhimling har begrenset lufting.
- Det er lagret mye løsøre/gjenstander på loftet, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Da deler av konstruksjon er skjult anbefaler jeg ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon, og om det er skader. Det må da gjøres bygningsmessige inngrep eller benytte termografi for å kunne avdekke manglende lufting, dårlig isolering eller skjulte fuktskader.
 - Bygninger oppført før ca. 2000 tåler dårligere tung snø (snølast), og nedbøyninger kan forekomme vinterstid. Ved store snølast vil det derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen og tak må kontrolleres/måkes.
 - Denne skrå, isolerte takflaten er å betrakte som en risikokonstruksjon som har høy skadefrekvens. Det er fare for fukt i konstruksjonen, samt ising over tak. Problemet kan være forårsaket av for eksempel feil oppbygning av konstruksjon og manglende lufting m.m.
 - Begrenset lufting kan gi kondens, fuktskader og ising på tak. Ved rehabilitering av takkonstruksjonen bør det etableres tilfredsstillende lufting.
 - Begrenset tilgang på loft grunnet løsøre/lagrede gjenstander kan innebære risiko for uoppdagede skader i konstruksjonen. Tilkost bør frigjøres og det bør foretas ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport



Det er lagret mye løse/gjenstander på kneloftene, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene på befaringstidspunktet.



Ved fuktmåling registrerte jeg ikke unormale fuktverdier.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i treverk fra byggeår.

Leddport av treverk på garasje med elektrisk portåpner fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på dører er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Himlingsplater.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Baderomsplater. Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Fliser. Heltregulv. Betonggulv.

Overflater har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.
- Forventet funksjonstid er oppnådd for flere overflater, påregnelig med moderniseringer.
- Hybler var overmøblert/ hadde mye løsøre på befaringsdagen, noe som gjorde undersøkelses ulighetene noe begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.
- Overmøblering og omfattende lagring av innbo / løsøre begrenser muligheten for fullstendig visuell kontroll av overflater, tilkomst til konstruksjoner og vurdering av eventuelle skader eller avvik.

Det anbefales å frigjøre tilkomst og redusere mengden møbler og lagring for å muliggjøre en mer fullstendig kontroll av overflater og konstruksjoner ved behov.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i elementer.

Det er målt ca. 11 mm høydeforskjell på gulv i loftetasje på hybel vest over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 14 mm.
Det er målt ca. 8mm høydeforskjell på gulv i loftetasje på kjøkken over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 10 mm.

Det er ikke målt nivåforskjeller på gulv i 1.etasje da dette anses som lite hensiktsmessig da dette er en innredet med bod og garasje.

Skjevheter er målt i to tilfeldige rom i hver etasje, noe som er kravet i avhendingsloven. Mer skjevheter kan ikke utelukkes i rom som ikke er målt.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler håndløper på vegg på en side i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Manglende håndløper reduserer sikkerheten ved bruk av trappen og øker risikoen for fall, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet. Det anbefales å montere håndløper på begge sider av trappen i høyde 0,8–0,9 m over trinnforkant. Håndløper bør være kontinuerlig, lett å gripe og føres forbi øverste og nederste trinn med avrundet avslutning.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Enkelte dører trenger justeringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

• Justering av enkelte dører må påregnes når innerdører "går tregt mot karm". Dette er et typisk avvik som ofte oppstår på grunn av skjevheter, slitasje eller feil montering. Konsekvens er merker eller skader på karm og dørblad, samt at døren kan være vanskelig å lukke. Dørene må justeres eller skiftes.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming består av: Strøm. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i gulv på bad.

Gulvvarme og termostater vil ha en naturlig aldersslitasje. Risiko for skader og defekt funksjon øker med alder. Eksakt forventet brukstid er vanskelig å si noe om. I valgt tilstandsgrad er ikke gulvvarme og termostater vurdert. Tilstandsgrad er satt kun ut fra hvilke oppvarmingskilder som er i boligen.

• Det gjøres oppmerksom på at det kun er elektrisitet som er oppvarmingskilde i denne boligen.

Begrenset oppvarming ved strømbrudd kan gi redusert komfort og risiko for nedkjøling av boligen. Vurder alternativ oppvarmingskilde som ikke er strømvhengig, for eksempel vedfyrt ovn. Dette er en anbefaling, men ikke et krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Begrenset oppvarmingsmulighet ved strømbrudd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- For å få tilstandsgrad 1 så må det etableres annen oppvarmingsmulighet. Dette er en anbefaling, men ikke et krav.

Begrenset oppvarming ved strømbrudd kan gi redusert komfort og risiko for nedkjøling av boligen. Vurder alternativ oppvarmingskilde som ikke er strømvhengig, for eksempel vedfyrt ovn.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Servant. Dusj med forheng. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør. Ingen dokumentasjon for utført arbeid.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.

LOFTETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegg. Himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Svertesopp er registrert
- Det kan ikke konstateres fuktsikker overflate på skråhimling i våtsone.
- Våtrommet er mindre enn 4 m², det er da krav til at alle deler av rommet er å betrakte som våtsone.

Konsekvens/tiltak

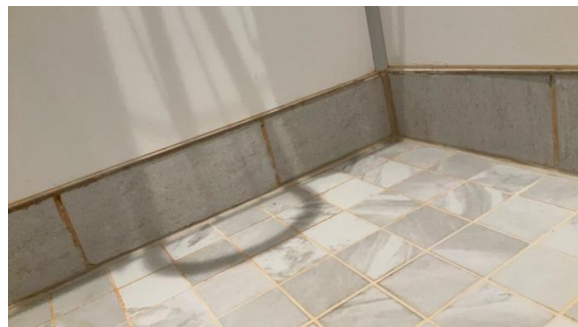
- Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

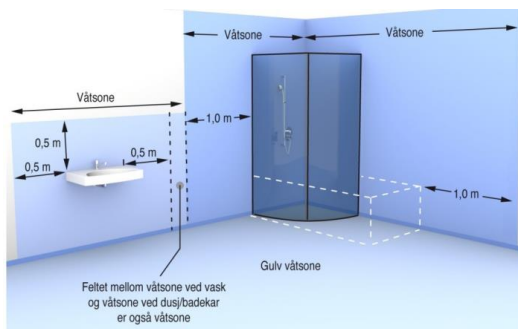
• Skråhimling i våtsone er en våtsone og det stilles de samme krav til fuktsikre overflater som i øvrige våtsoner. Det er ikke benyttet overflater som egner seg i våtsone og det er ikke dokumentert membran/tettesjikt himlingen. Plasseringen i våtsone kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til materialet. Tiltak anbefales for å unngå fuktskader.



Skråhimling over dusj.



Svertesopp i fuger



Figur viser våtsoner på våtrom. Hentet fra SINTEF Byggforsk.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Gulvvarme. Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende etter dagens krav.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
- Tettesjikt/membran er ikke tilstrekkelig klemt til sluket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekkliste/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.

- Det anbefales å gjøre tiltak slik at mansjett/tettesjikt får en utførelse som hindrer fuktgjennomtrenging.



Plastsluk: Tettesjikt/membran er ikke tilstrekkelig klemt til sluket.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant. Speil. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Dusj med forheng.

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak. Utfra forventet brukstid er det påregnelig med utskiftinger. Avtrekksvifte kan ha redusert kapasitet mot nyere vifte som er mer effektiv.



LOFTETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

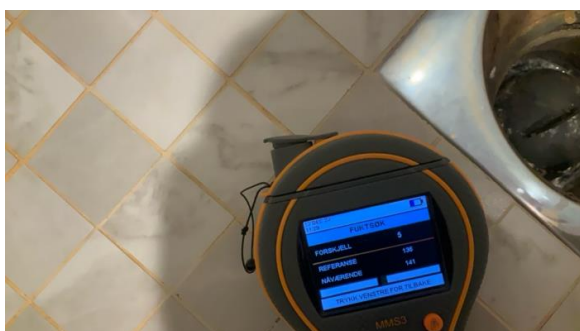
Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt ved trapp mot dusjsone. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

- Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel- og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved b



Gulv: Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ikke forhøyde verdier.



Vegg: Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ikke forhøyde verdier.



Fuktmåling med pigg mot våtrom: Det ble ikke målt forhøyde fuktverdier ved hulltaking på befaringsstidspunktet.

KJØKKEN

LOFTETASJE > OPPHOLDSROM 1

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående kjøleskap.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre innredning. • Enkelte slitasjer/skader er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskifting/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport



Benkeskap. Det anbefales å montere vannstoppventil med sensor under innredning.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

LOFTETASJE > OPPHOLDSROM 1

Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen mekanisk ventilering fra kjøkken/ hybel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.
- Manglende avtrekksfunksjon over kokesonen gir redusert luftutskifting ved matlaging, økt fukt og luktbelastning, samt risiko for fettansamlinger på overflater. Over tid kan dette påvirke inneklima, renhold og i enkelte tilfeller gi fuktrelaterte skader på nærliggende overflater.

Det anbefales å etablere funksjonelt avtrekk over kokesonen, enten som ventilator med avtrekk til friluft eller som resirkulerende ventilator med kullfilter der avtrekk ut til det fri ikke er mulig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

LOFTETASJE > OPPHOLDSROM 2

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Plass til frittstående kjøleskap.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre innredning. Enkelte slitasjer/skader er registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport



Benkeskap. Det anbefales å montere vannstoppventil med sensor under innredning.



Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

LOFTETASJE > OPPHOLDSROM 2

Avtrekk

Beskrivelse

Det er ingen mekanisk ventilering fra kjøkken/ hybel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.
- Manglende avtrekksfunksjon over kokesonen gir redusert luftutskifting ved matlaging, økt fukt og luktbelastning, samt risiko for fettansamlinger på overflater. Over tid kan dette påvirke inneklima, renhold og i enkelte tilfeller gi fuktrelaterte skader på nærliggende overflater.

Det anbefales å etablere funksjonelt avtrekk over kokesonen, enten som ventilator med avtrekk til friluft eller som resirkulerende ventilator med kullfilter der avtrekk ut til det fri ikke er mulig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet funksjonstid for røranlegg er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Når vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid blir det økt risiko for lekkasjer og vannskader/ fuktskader. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.

Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

• Når avløpsrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.

TG 1 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 trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Ventiler i gavl.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i garasje. Punkt nummer 1-6 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1988 Anlegget har grunninstallasjon fra byggeåret. Det er gjort mindre utbedringer/vedlikehold på anlegget, men anlegget er ikke blitt total rehabilitert.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Arbeider utført i regi av dagens eier er opplyst utført av el-installatør. Ukjent hva som er utført av tidligere eier.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Det er fremvist en samsvarserklæring.
- Ny installasjon garasje bad/vaskerom for leilighet - 3/8-2020
Samsvarserklæring for øvrige deler av el-anlegg er ikke fremvist. Kjøper oppfordres til å kontrollere øvrige el-installasjoner.
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja • Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen.

• Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet) innenfor de siste 5 år. For elektrisk anlegg er det gjennomført en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. 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.

• Et strømanlegg som ikke tilfredsstiller forskrifter kan utgjøre en fare for forbruker, dersom det må foretas utbedringer kan dette medføre høye kostnader.

Det er derfor viktig å sikre at alle elektriske installasjoner er i samsvar med gjeldende forskrifter for å ivareta sikkerheten og funksjonaliteten til strømanlegget.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse.



Sikringsskap med automatsikringer er plassert i garasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent.

Tilstandsrapport

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drenerør. Takvann ført ut på terreng.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt plate på mark.

! TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat/skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).
- 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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskader. Det anbefales å etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft for overvann. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 så må fallforhold på terreng endres.



Stedvis fall på terreng mot bygning.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Synlig utvendig avløpsrør i: Plast.
Synlige utvendig vannrør i: Plast.
Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.
Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra alder.
Rør som ligger utenfor boenheten er ikke vurdert i denne rapporten.

Eier opplyser at det ble lagt inn ny vann og avløpsledninger fra gata i 2023.

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

Tilstandsrapport

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 befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

BRANN:

Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

• Radon: For å sikre et trygt innemiljø i utleieboliger, er det utleier som har ansvaret for å dokumentere radonverdiene i boligen. For å kunne dokumentere forsvarlige radonverdier må det foretas en radonmåling. Denne dokumentasjonen skal være tilgjengelig og kunne vises både for leietakere og ved eventuelle inspeksjoner fra lokale, kommunale myndigheter.

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling. Radon dannes kontinuerlig i jordskorpa, hvor det er uranrike bergarter og/eller løsmasser. Utendørs er konsentrasjonen av radon vanligvis lav, men radon i luften innendørs øker risikoen for lungekreft. Radon kan være farlig når nivået overskrider grenseverdiene som er satt av DSA. Hvis du har målinger på over 100 Becquerel per kubikkmeter (Bq/m³) bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Du bør uansett ikke overskride 200 Bq/m³.



Brannslukkere i hver hybel.

Brannslukker må på sakkyndig kontroll eller skiftes ut med ny.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

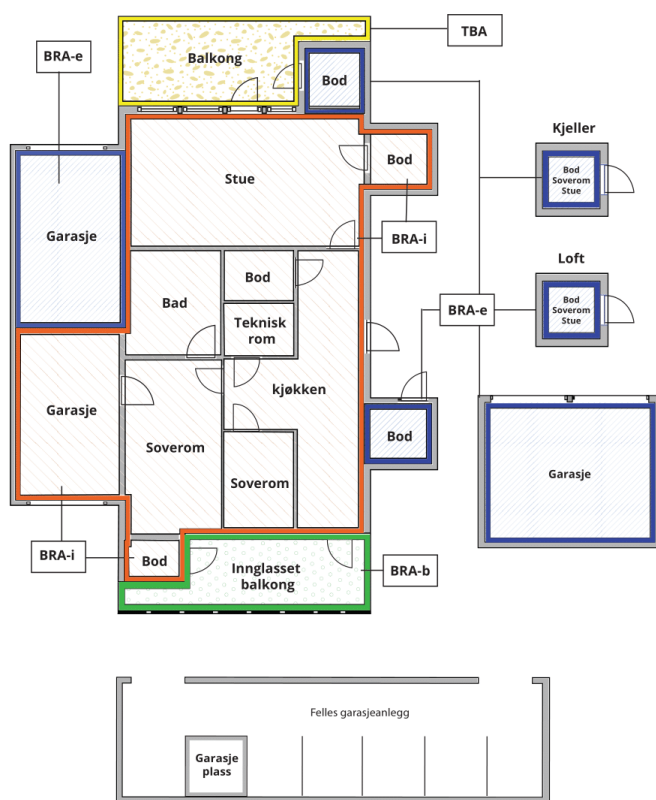
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningssakkyndige 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftetasje	69			69	8
1. Etasje	75		16	91	12
Kjeller	49			49	
SUM	193		16		20
SUM BRA	209				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Gang, bad, loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Entré, gang, stue, toalettrom, kjøkken, spisestue		Innglasset balkong
Kjeller	Gang, vaskekjeller, bod, bod 2		

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 231 cm og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 244 cm.

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 195 cm.

Deler av loftsetasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Luftbalkong og balkong over karnapp i loftetasje og terrasse ved inngangsparti i 1. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

- Takstmannens sin kontroll innebefatter om boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

- Det foreligger godkjente tegninger av boligen, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Når byggegodkjente tegninger ikke stemmer overens med dagens bruk så må man søke eller sende melding til angjeldende kommune om dagens bruk, samt sende inn nye byggetegninger for å få dette godkjent.

De nevnte avvikene er å anse som eksempler på registrerte forhold. Det kan ikke utelukkes at det foreligger ytterligere avvik, men teksten gir opplysning om enkelte av avvikene som er observert.

Kjeller. Det er ikke utgravd kjeller under tilbygg. På søknadstegninger er det vist rom under tilbygg.

1.etasje: Hall er i dag større en vist på søknadstegninger.

2.etasje: Planløsning er endret ut ifra søknadstegniger.

Endring av bruksarealer søkandspliktige tiltak.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget/eiendommen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Garasje med hybler

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)				
Loftetasje	36			36		7	43
1. Etasje	11	21		32			32
SUM	47	21				7	75
SUM BRA	68						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Bad, gang, oppholdsrom 1, oppholdsrom 2		
1. Etasje	Gang, bod	Garasje	

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 237 cm og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 231cm.

Deler av loftsetasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: • Takstmannens sin kontroll innebærer om boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke planbestemmelser som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

• Det foreligger godkjente tegninger av boligen, men disse avviker fra dagens bruk. Ved avvik mellom godkjente tegninger og faktisk bruk må det påregnes søknad eller melding til kommunen, samt innsending av oppdaterte tegninger for å oppnå godkjenning.

- 1. etasje:

Det er vist boligrom på plantegning for 1. etasje. Rommet benyttes i dag som bod.

- Loftetasje:

Det fremgår av søknadstegninger fra 1988 at arealet er angitt som «loftsrom for boligformål», uten nærmere spesifisering av omsøkt bruk. Loftetasjen inneholder i dag felles bad og to hybelrom med adkomst fra felles gang. I e-post fra kommunen datert 13.8.2026 bekreftes det at garasjen med loft ikke er godkjent til boligformål, og at betegnelsen «garasjeuthus anneks til bolig» i matrikkelen kun er en generell bygningstypebetegnelse som benyttes for garasjer og uthus, uten at dette innebærer godkjenning for beboelse. Adressen som er tilknyttet bygget skyldes ifølge kommunen en feilregistrering, og vil bli fjernet, samtidig som arealet i andre etasje endres fra bruksareal bolig til bruksareal annet (garasje). Det er per i dag ikke tillatt å leie ut rom i garasjen som hybler.

Dersom det er ønskelig å søke om godkjenning av loftetasjen til boligformål, må dette gjøres i regi av foretak med ansvarsrett, og vil kreve omfattende dispensasjoner. Kommunen opplyser at slike dispensasjoner mest sannsynlig ikke vil bli innvilget, og fraråder en søknadsprosess. Eventuell videre dialog om godkjenning må rettes direkte til kommunens byggesaksavdeling. Kjøper overtar risikoen for fremtidig bruk av loftetasjen, herunder om bruken lar seg godkjenne og kostnader forbundet med dette.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se kommentar under ``Vedlikehold/påkostninger``.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2026	Jørgen Mjørølund	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	67	210		0	746.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Prost Bloms gate 25

Hjemmelshaver

Aaslund Hilde

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplan:

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 for Gjøvik.

KpBestemmelseOmråde.

Boligbebyggelse - nåværende.

Gul sone iht. T-1442 (støysone).

Flomfare.

Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur

Tinglyste/andre forhold

- Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommunekart og NGU.no (<https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett>). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Energi

- Senk temperaturen. For hver grad du reduserer temperaturen, reduserer du energibehovet til romoppvarmingen med omtrent fem prosent. Iverksett dag- og nattsinking. Ved å senke temperaturen om natten og på dagtid, kan du redusere energibehovet til romoppvarmingen med mellom 15 og 25 prosent. Det er mest å spare i dårlig isolerte boliger.

- Installer et smart strømstyringssystem. Et slikt system styrer flyttbart forbruk til tider på døgnet der strømprisene er lavest. Du bruker ikke nødvendigvis mindre strøm på denne måten, men betaler mindre for den. Flyttbart forbruk er typisk forbruk til oppvarming av varmtvann og lading av elbil. Det finnes også smarte varmtvannsberedere og smarte elbilladere som gjør det samme uten at du trenger et helt system.

- Bytt ut lite energieffektive oppvarmingsprodukter. Går du fra elektrisk oppvarming til luft/luft-varmepumpe, vil du kunne halvere kostnadene ved romoppvarming.

- Endre dusjvanene dine. Et standard dusjhode bruker cirka 16 liter vann i minuttet. I en familie på fem, der alle kutter tiden i dusjen fra 10 til 5 minutter, er det nesten 8000 kroner å spare med en strømpris på 1 krone (ink. nettleie og avgifter). En sparedusj er et alternativ dersom det er vanskelig å kutte på tiden.

- Reduser temperaturen når du vasker klær. Det er mulig å få rene klær med lavere temperaturer enn mange tror. Vasker du klær fem ganger i uka og går ned fra 40 til 30 grader, kan du spare 26 kWh på ett år ifølge Huseierne. Kan du henge opp klærne til tork i stedet for å kjøre tørketrommel, sparer du også penger. Avhengig av type tørketrommel, kan du spare mellom 1 og 3 kWh for hver gang du lar være å bruke den.

- Velg produkter med bra energimerke. Ulike elektriske apparater har ulikt energiforbruk. Er det på tide å bytte ut et apparat bør du velge et med bra energimerke.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.06.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.06.2026	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen	04.06.2026	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest / Innflytningstillatelse bolig/garasje		Det har vært stilt krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene.	Finnes ikke		Nei
Samsvarserklæring		Ikke forevist.	Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent	04.06.2026	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger bolig	06.05.1988	Plan og fasade-tegninger.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger garasje	06.05.1988	Plan og fasade-tegninger.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger fasadeendring bolig	31.03.2011	Fasadeening - innglassing av terrasse.	Gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport pipe/ildsted	09.02.2023	Sist utført tilsyn: 9/2-2023 Sist utført feiling: 26/8-2025 Avvik: For gammelt sløkkeutstyr. Manglende røykvarsler i kjeller. Teglpipeline ikke synlig på 4 sider bad.2.etg. Mye sot i stoluke.	Gjennomgått		Nei
Radonkart	05.06.2026	Radonkart hentet fra https://geo.ngu.no/	Gjennomgått		Nei
Energiattest	06.06.2026	Enova.no	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest fasadeendring	19.10.2011	innglassing av balkong	Gjennomgått		Nei
Tilsvar kommunen vedr. hybel på garasje.	13.08.2026	E-post Gjøvik kommune 13.8.2026. - Bekrefter at hybler på garasje ikke er godkjent.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2026	
2	19.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• 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 tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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, uthus, anneks el. er ikke teknisk vurdert. 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 høyttalere, 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. 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 funksjonssprøving 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.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fukttinnhold 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 funksjonstid: 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

Forutsetninger

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.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert .

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik.

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](#)

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår.

Takstmann forutsetter at bygg og bruk av eiendommen er godkjent slik dette fremstår på befaringsdagen, dersom annet ikke er opplyst er byggesøknader og godkjenninger ikke undersøkt.

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjonen som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

Privatretslige avtaler som gjelder eiendommen er omtalt i rapporten dersom dette er opplyst av eier/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det

Egenerklæring

Prost Bloms gate 25, 2819 GJØVIK

03 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Prost Bloms gate 25

Postadresse

Prost Bloms gate 25

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1987

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Bodd i boligen siden den gang.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Aaslund, Hilde

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 4.1.2 Årstall
2025
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☒ Ufaglært
- 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Vask av tak og hus utvendig samt maling
- 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Oppbygg Andersen vestre toten
- 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei
- 4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Noe maling av huset
- 4.2.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 4.2.2 Årstall
2025
- 4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Vask og maling av hus og garasje
- 4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
Szyblewski malerservice



4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Graving og nedlegging av nye vannrør inn til kjeller.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Rørlegger'n KAS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 28481750

Egenerklæringsskjema

Name

Hilde Aaslund Myrvang

Date

2026-06-03

Identification



Hilde Aaslund Myrvang



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Hilde Aaslund Myrvang

03/06-2026
22:03:25

BankID OIDC
High



Adresse

Prost Bloms gate 25, 2819 GJØVIK

Dato for energimerking

05.06.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-308180

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

7499728

Gårdsnummer

67

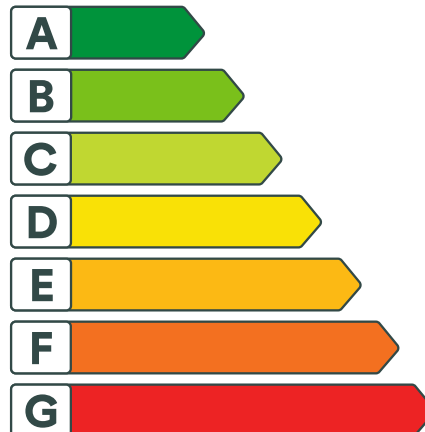
Bruksnummer

210

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

1932

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

193,0 m²

Oppvarmet bruksareal

144,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

211,10 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

247,88 kWh/m²

Totalt levert pr. år

38 459 kWh



Prost Bloms gate 25, 2819 GJØVIK



Detaljering

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



Prost Bloms gate 25, 2819 GJØVIK



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 på elektriske anlegg

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 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

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: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 24: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 25: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 26: Montering tetningslister

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



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>

Prost Bloms gate 25B

Nabolaget Torke/Kråkjordet - vurdert av 68 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kråkjordet	1 min	🚶
Linje B42, 421, 425, 426	0.1 km	
Gjøvik stasjon	17 min	🚶
Linje R30, R30x	1.4 km	
Oslo Gardermoen	1 t 25 min	🚆

Skoler

Gjøvik skole (1-7 kl.)	14 min	🚶
216 elever, 17 klasser	1.1 km	
Fredheim skole (1-7 kl.)	17 min	🚶
330 elever, 23 klasser	1.4 km	
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min	🚶
315 elever, 26 klasser	1.6 km	
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min	🚶
350 elever, 24 klasser	2.7 km	
Gjøvik videregående skole	9 min	🚶
1050 elever	0.7 km	

«Fin utsikt over Mjøsa. Rolig og sentrumsnært»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

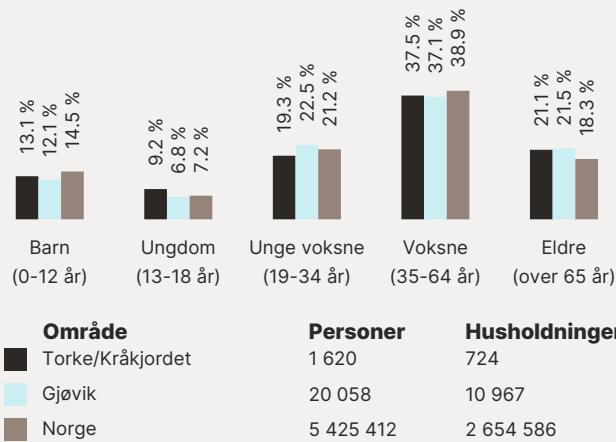


Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kråkjordet barnehage (0-6 år)	4 min	🚶
53 barn	0.3 km	
Trollhaugen barnehage (1-5 år)	6 min	🚶
29 barn	0.5 km	
Lissomskogen barnehage (1-6 år)	10 min	🚶
68 barn	0.8 km	

Dagligvare

Coop Prix Tranberg	2 min	🚶
PostNord	0.1 km	
Rema 1000 Gjøvik Stadion	10 min	🚶
Post i butikk	0.8 km	

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100



Støynivået
Lite støynivå 89/100

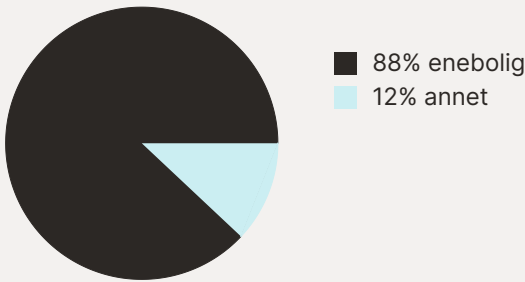


Trafikk
Lite trafikk 89/100

Sport

	Fredheim skole ballbane Ballspill	5 min	0.3 km
	Hovdetjernet Sandvolleyballbane Sandvolleyball	5 min	0.4 km
	Basic Gym	13 min	
	MOVA CC Gjøvik	15 min	

Boligmasse



«Har vokst opp her, stille og rolig strøk, uten de store overraskelsene. Meget fint for barnefamilier, med nærhet til ALT;-)»

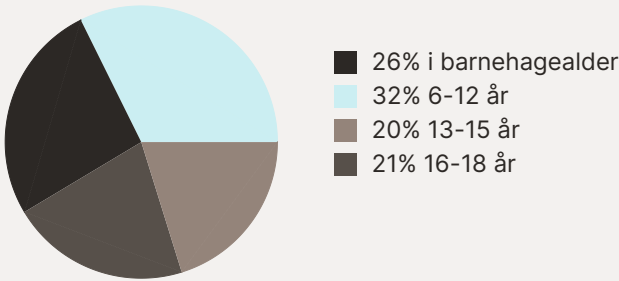
Sitat fra en lokalkjent



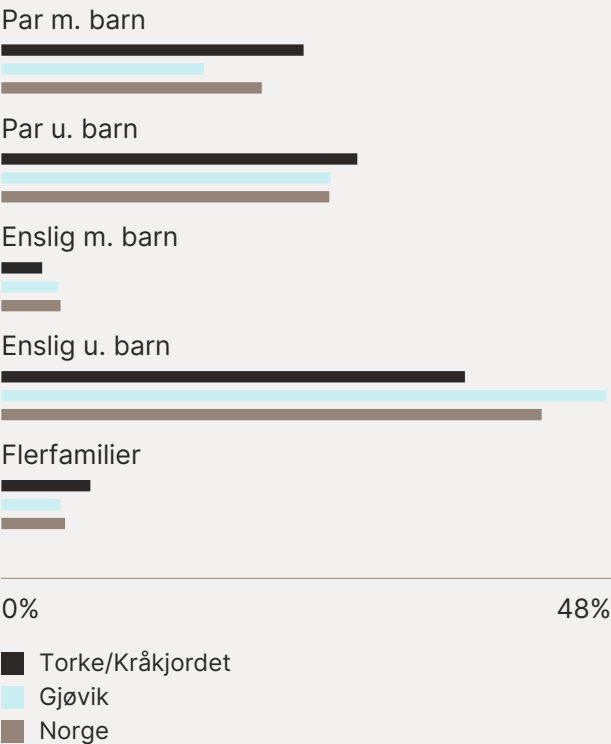
Varer/Tjenester

	CC Gjøvik	16 min
	Sykehusapoteket Gjøvik	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

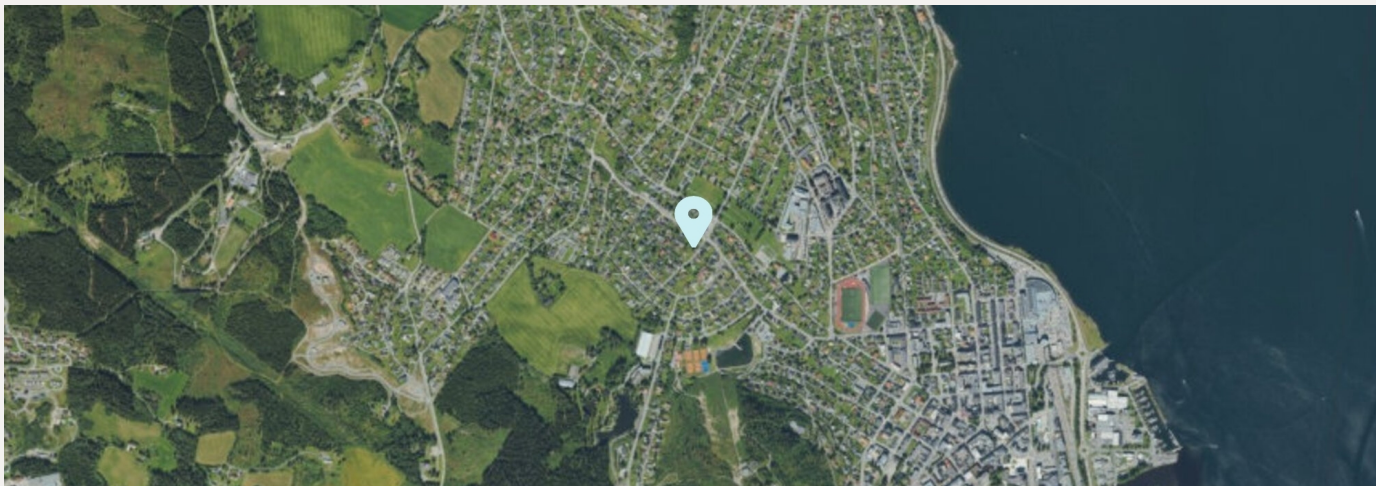


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





SITUASJONSKART



Eiendom:

Gnr: 67

Bnr: 210

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Prost Bloms gate 25, 2819 GJØVIK, med flere

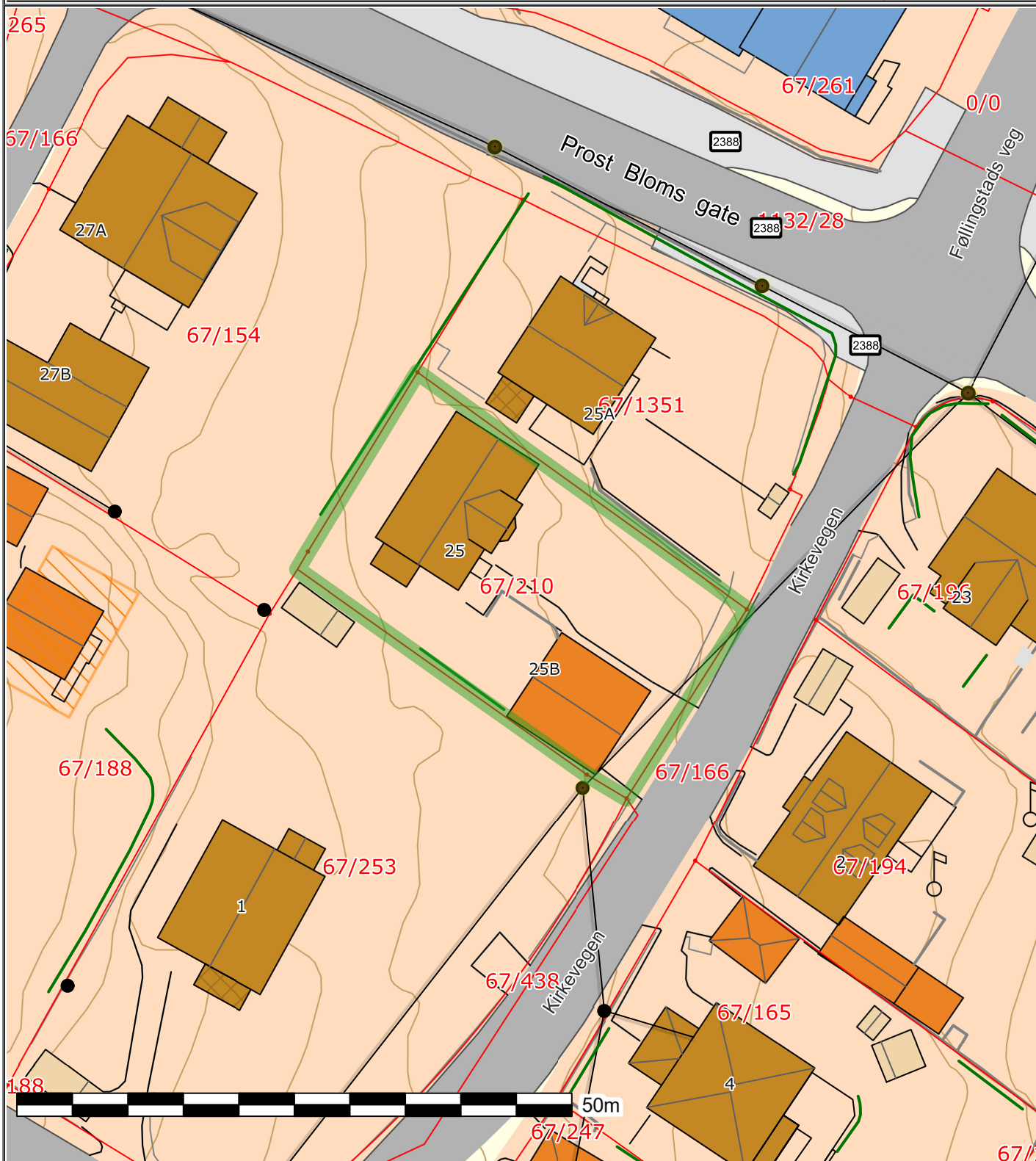
Hj.haver/Fester:

AASLUND HILDE, PROST BLOMS GATE 25, 2819 GJØVIK

**GJØVIK
KOMMUNE**

Dato: 1/6-2026 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.

**GJØVIK KOMMUNE**

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815
Gjøvik**Telefon:** 61 18 95 00**E-post:** postmottak@gjovik.kommune.noUtskriftsdato:
03.06.2026

Kommunale gebyrer

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Gjøvik kommune

Kommunenr.	3407	Gårdsnr.	67	Bruksnr.	210	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Prost Bloms gate 25, 2819 GJØVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i kroner	
Vann og avløp	25416,-	
Renovasjon	4200,-	
Feiegebyr	593,-	
Slamtømming	,-	
Eiendomsskatt	11568,-	
Eiendomsskattetakst	2892800,-	
Festeavgift, kommunal tomt	,-	
Vannmåler	Ja ☐	Nei ☒
- Sist avlest dato	DD.MM.AAAA	
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)		
Kommentar:		

--

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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



ETNEDAL SPAREBANK

Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelen



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