

Tilstandsrapport



Enebolig



Odnesvegen 453, 2822 BYBRUA



GJØVIK kommune



gnr. 15, bnr. 53

Markedsverdi

2 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 30.04.2025

Rapportdato: 19.05.2025

Oppdragsnr.: 20715-1281

Referansenummer: RS1958

Foretak: Takstcon AS

Takstingeniør: Alf Bjørnerud

Vår ref:



 **NITO**

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

Gjøvik Takst AS - 929 706 277

Alf Bjørnerud

Uavhengig Takstingeniør

alf@takstcon.no

918 20 930



Ansvarlig foretak

Gjøvik Takst AS - 929 706 277

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Eiendommen ligger i Bybrua. Det er kort vei til både skole og barnehage, og umiddelbar nærhet til flotte turområder både sommer og vinter. Det er kun ca. 7 km til Gjøvik sentrum med alt av butikker og service fasiliteter.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Gulv støpt på grunn. Grunnmur betong og i murte blokker. Kryp Kjeller. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende og stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Etasjeskiller med trebjelkelag. Undertaksbord. Takteking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Vinduer av tre i varierende utførelse. Tredører med 2-lags glass. Teglpipe.

BEBYGGELSEN:

Bolig med internt bruksareal på 187 m² over 2 etasjer med kjeller.
Veranda mot sørvest.
Garasje med 1 biloppstillingsplass.

STANDARD:

Boligen er fra 1959 og senere tilbygd.
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 åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:

Eiet tomt på 808 m² som er skrånende og opparbeidet med plen og beplantning.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med metallplater. Taket på tilbygg mot øst og vest er tekket med asfaltapp. Undertak av tre.

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

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende og stående utvendig trekledning. Murt forblending.

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Lufteventiler i gavl.

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1-lags glass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2020,1982,1978.

Ytterdør i treverk. Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Terrasse mot nord med adkomst fra terreng. Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Veranda med mot sør og vest, dels takoverbygget med adkomst fra stue. Tresøyler med betongfundament og murte blokker. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

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

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panelplater. Fliser. Panel.

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

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Peis.

Murt/støpt ringmur med kryprom. Luke/tilgang i utvendig mur.

Trapp av treverk mellom etasjene.

Profilerte tredører. Glatte dører.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i gulv. Luft til luft varmepumpe. Ildsted.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad loftetasje.

Fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Badekar. Gulvmontert wc. Mekanisk avtrekk.

Bad i kjeller.

Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Formpresset panel i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Panelovn. Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning i kjeller:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Innredning i 1. etasje.

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, kjøleskap. Kjøkkenventilator er montert over komfyr. koblet inn i luftekanal i pipe.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med gulvbelegg, panel på vegger og himlingsplater.
Servant. Gulvmontert toalett. Panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.
Innvendige vannrør av varierende alder. Innvendig
hovedstoppekran er plassert i kjøkkenskap i kjeller.

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.

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. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Luft-luft varmepumpe fra 2023 er plassert i stue.

2 stk varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i kjeller.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, tilstandsgrad er derfor vurdert
pga. alder og synlige forhold.

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.
Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.
Takvann ført ut på terreng.

Grunnmur i sparesteinsbetong. Grunnmur er innkledd innvendig,
begrenset inspeksjonsmulighet.

Skrånende tomt.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	209 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	187 m ²
Totalpris	2 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er to tilbygg og veranda som ikke er på godkjente
tegninger fra 1958. I kjeller er rom endret fra gang, matkjeller,
badstu og vaskerom endret til vindfang, bad, kjøkken og
soverom. Rom (gang) er underbygget veranda. Disse
endringene er mest sannsynlig ikke omsøkt til kommunen.

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av
eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll
av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder
eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk
av eiendommen/ boenheten på befaringsstidspunktet.

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.

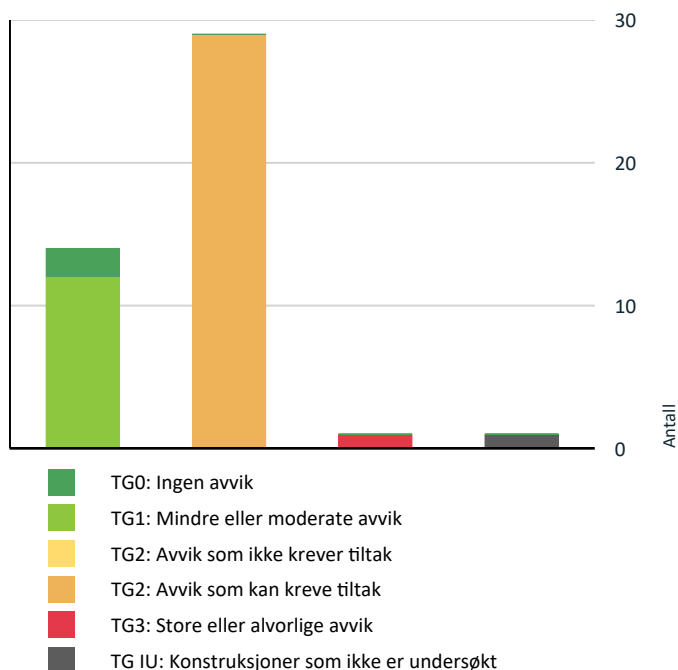
Nevnte forhold som ikke stemmer overens med dagens bruk
er søknadspliktige. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig
fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte
forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne,
og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i
lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så
fall vil kommunen kunne kreve at bygget/eiendommen settes
tilbake til opprinnelig godkjent stand. Konsekvens av at deler
av boligen/ bygg på eiendommen ikke er byggemeldt kan i
verste fall føre til krav fra kommunen om riving hvis bygget
ligger i flomsone eller at brannkrav ikke er ivarettatt- eller at du
må søke via ansvarlig foretak og må betale gebyrer til
byggesaksavdeling og betale for nye tegninger.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

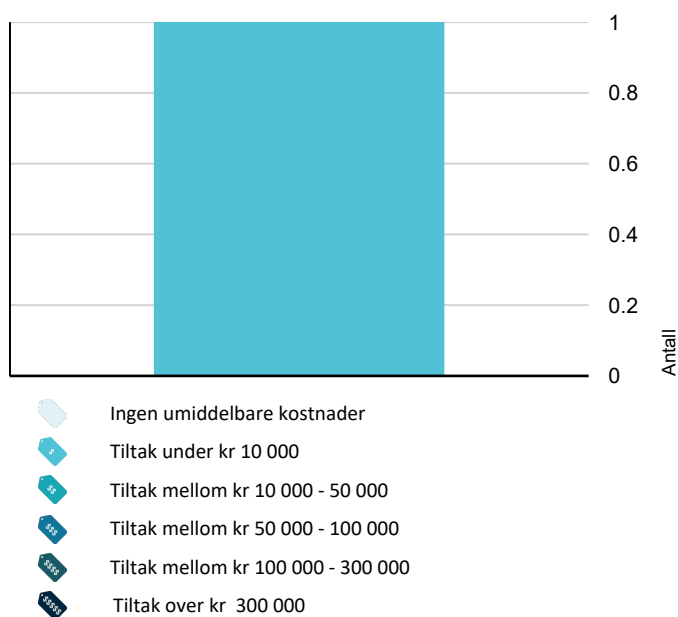
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Trapp til kjeller. [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [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 > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

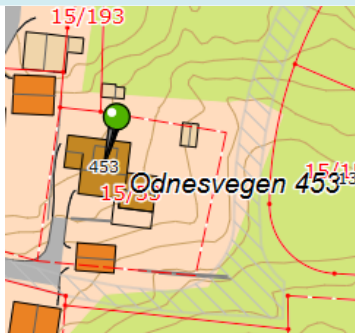
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Loftetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Loftetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1959

Kommentar

Opplyst av rekvirent. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen.

Anvendelse

Enebolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygningen er 67 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Observerte avvik og utførelse på enkelte bygningsdeler 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. Bygningen har et etterslep på vedlikehold, høye kostnader til vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med metallplater. Taket på tilbygg mot øst og vest er tekket med asfaltpapp. Undertak av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking og undertak er oppnådd.
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Flassing på overflate av taktekking.
- Løse shingeltunger.
- Gjennomføringer i denne taktekkingen er svake punkt og risikoen for skader er høy.
- Ukjent om undertak ble skiftet samtidig med taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak. Skader/følgeskader i konstruksjon kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser og utbedringer bør gjøres for undertaket. utett undertak gir økt risiko for vannlekkasjer med påfølgende skader i konstruksjonene, det er registrert råte i undertak utvendig.

Tilstandsrapport



Undertak er skadet ved gesimsutspring på tilbygg.



Eldre shingel på ene siden av mønet.

TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

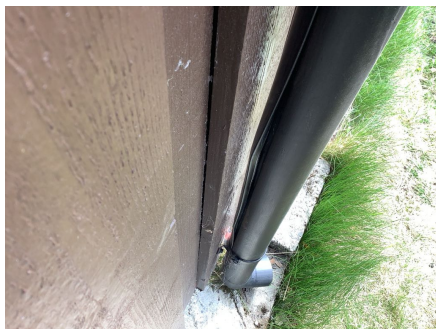
Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har brukt opp mye av sin forventede brukstid. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold.

- Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid.
- Takrenne er bøyd/deformert etter snøras eller ising i renne.
- Beslag er ikke ført under kledning i overgang tekking/kledning på tilbygg. • Det mangler snøfanger på hele/deler av takflatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.
 - Det er ikke behov for strakstiltak. Skader/følgeskader i konstruksjon kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand.
 - Vindskier har behov for vedlikeholdsarbeider.
 - Avhengig av krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.
 - Bøyd takrenne vil medføre feil fall i renne, noe som kan medføre motfall og at vann ikke ledes til nedløp. Bøyde/deformerte renner må utbedres.
 - Ingen/feilplassert beslag er det fare for at vann kan renne inn i overgangen mellom tak og vegg, noe som kan føre til lekkasjer og vannskader på både taket og veggene.
 - 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.

Tilstandsrapport



Frostsprengt nedløpsrør



Bøyd takrenne, etter ising på tak.



Manglende beslag i overgang vegg/tak.

Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende og stående utvendig trekledning. Murt forblending.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid.
- Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje.
- Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.
- Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.
- Råteskader på deler av kledning.
- Det er observert blemmer/avflassing i overflatebehandling. Dette kan være fordi at kledning tidligere har blitt malt med linoljemaling eller blymaling.

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.
- Vedlikeholdsarbeider må påregnes.
- 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.
- Det er ikke behov for strakstiltak. Åpninger i veggkonstruksjonen kan føre til at skadedyr etablerer seg, noe som kan skade bygningsmaterialer og medføre reparasjonskostnader. Det anbefales å følge med på tilstanden og tette glipper/åpninger over 6 mm for å hindre inntrengning. Ved utbedring må lufting av konstruksjonen ivaretas.
- Utbedre råteskader. Tilstand på utvendig kledning øker risikoen for evt. skjulte råteskader i veggkonstruksjon. Kostnader for utbedringer må påregnes.
- Overflatebehandling av endeved/kledning, evt. utskifting av skadet kledning. Bygningsdelen krever jevnlig vedlikehold.

Tilstandsrapport



Redusert lufting bak kledning.



Sprekk i overgang kjeller/krypkjeller og tilbygg flere plasser.



Kledning er værslitt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Lufteventiler i gavl. Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt.

Mønet tak på to tilbygg som ikke har tilgang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Undertaket er misfarget som følge av lekkasje/kondens. • Fuktmerker er registrert ved gjennomføringer. Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Fuktmerker kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Spor av mus, ukjent omfang. Isolasjon dekker delvis lufting mot raft.
- Skråhimling har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult.
- Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida.
- Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for fukt i konstruksjonene samt ising over tak. Problemene kan forårsakes av for eksempel feil oppbygning av konstruksjoner, manglende lufting m.m. Jeg har ikke kontrollert hele loftet fordi det ikke er etablert gangbart gulv.

Bygningen er bygget etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast enn nyere bygg. For bygninger oppført før ca. 2000 har det i standardene vært forutsatt at disse bygningene skal måkes ved høye snølast. Det er derfor vesentlig at en bygningseier kjenner til hvilket snølastnivå taket er prosjektert for og når det er nødvendig å måke taket. Ref. Standard Norge. Det vil derfor være påregnelig med nedbøying i takkonstruksjonen.

Ingen inspeksjonsmulighet av knevegskott. Ingen inspeksjonsmulighet av loft/konstruksjon over tilbygg mot øst og mot vest.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med takkonstruksjon, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting. Dårlig lufting og luftlekkasjer kan erfaringsmessig gi kondensskader og isdannelser på den kalde årstida. Gjentatte påkjenninger av is og kondens vil med årene skape behov for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler. Det må forventes påkostninger i form av vedlikehold. Det er ikke behov for strakstiltak i forhold til åpninger der skadedyr kan komme inn, men det anbefales å følge med på tilstand slik at det kan avdekkes på et tidlig tidspunkt dersom det registreres skadedyr inne i konstruksjonene. Dersom det ønskes å gjennomføre tiltak for å stenge for inntrengning av skadedyr må alle glipper / åpninger med størrelse over 6 mm tettes, ved en slik utbedring må det påses at ventiler av konstruksjonen ivaretas. Gjennomføringer i tak må kontrolleres for å kartlegge årsak til misfarging/fuktmerker. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader.

Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet av loft/konstruksjon over tilbygg mot øst og mot vest.



Rennemerker på pipe



Fuktmerker/skade på bjelker under pipe



Isolasjon dekker luftespalte i skråtak.

Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1-lags glass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2020,1982,1978.

Eiers opplysning: Vindu på hovedsoverom oppe kan ikke tilstrekkelig lukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på at det kun er isolerglass og ikke vindu som er byttet i stue. Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer. Ufagmessig utførelse rundt omramming av enkelte vinduer. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Værslitte karmen utvendig. Enkelte vinduer har kondensmerker. Vinduer fra byggeår bærer preg av slitasje. Vinduer med isolerglass fra 2000-tallet får tilstandsgrad 1.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Viktig å følge med på vinduer som ligger helt ned mot terrenget, risiko for vanninntrengning ved snøsmelting og mye nedbør. 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.

Tilstandsrapport



Vindu/glassbyggerstein er blendet på innside.



Ufagmessig omramming rundt vindu.

TG 1 Dører

Ytterdør i treverk. Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot nord med adkomst fra terreng. Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Veranda med mot sør og vest, dels takoverbygget med adkomst fra stue. Tresøyler med betongfundament og murte blokker. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på tettesjikt/membran på gulv og overflater. Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm, rekkverk er lavere.

Manglende håndverksmessig utførelse på deler av arbeid. Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Innfesting direkte i kledning er ikke anbefalt da denne ikke har tilstrekkelig bæring, tiltak anbefales. Forenklet konstruksjon som krever ekstra ettersyn og vedlikehold.

Det er registrert råteskader i underlagsplater under papptekking. (Dette er tak over bod og gang til hybel i kjeller) Skjevheter er registrert. Ufagmessig utførelse av tekking og tak over inngang. Man kan ikke forvente at dette er tett. Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nytt tettesjikt må påregnes. Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport



Platting mot nord har vedlikeholdsbehov.



Veranda mot sør og vest.



Underlagsplate er ødelagt/råtnet bort, man ser rett i papptekkingen. Det er spikerhull i papp. Denne oppbyggingen er skjult av trepanel i gangen under, det anbefales videre undersøkelser

INNENDIG

Overflater

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

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panelplater. Fliser. Panel.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminate. Fliser.

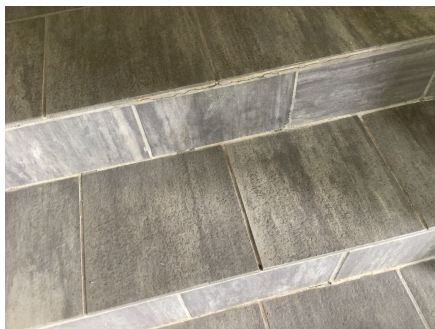
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Overflate har skader.
- Stedvis knirk i gulv.
- Det er registrert hull under fliser.
- Det er påvist sprekker i fuger på flisgulv.
 - Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på overflater.
- Innvendig belistning fremstår med manglende håndverksmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Knirk kan indikere underliggende problemer. Knirk i gulvet kan tyde på feil montering av overflater/underlag/skjevheter i underliggende konstruksjon.
- Dersom fliser eller fuger løsner ytterligere må det påregnes større kostnader rundt utskifting/oppgradering av overflater. Det må ved legging av skiferheller forventes noe bom grunnet størrelse og leggemåte. For å kartlegge tiltak må fagmann/flislegger gjøre en vurdering.
- Dersom fuger løsner ytterligere må det påregnes større kostnader rundt utskifting/oppgradering av overflater/fuger. For å kartlegge tiltak må fagmann/flislegger gjøre en vurdering.
- Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskifting/utbedringer.

Tilstandsrapport



Løse fliser og sprekk i fuger i gang i 1. etasje



Laminatgulv i kjeller er gått i oppløsning i skjøtene.



Ufagmessig utførelse av belistning og ferdigstilling.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller.

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.
- 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.
- Det er påvist totalt høydeavvik over 15mm.
- Det er registrerte fuktindikasjoner i gulv på grunn, dette øker risikoen for skader i oppforet gulv i kjeller.
- Det er registrert manglende stivhet i etasjeskille i hver etasje.
- Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser.
- 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.
- Omfang av utbedringer avgjøres på grunnlag av resultatet fra ytterligere undersøkelser. Fukt/råteskader kan forårsake soppvekst, dårlig lukt og uheldige kjemiske reaksjoner i bygningsmaterialer.



Gang loftetasje har høydeforskjell på 28mm.



Soverom har høydeforskjell på soverom 25mm.

Radon

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

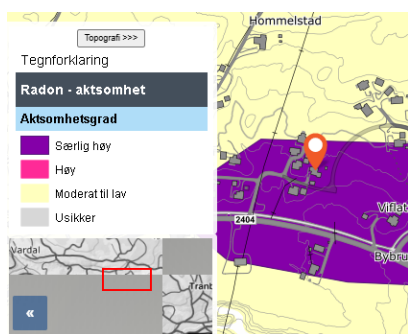
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med særlig høy radonforekomst.

Innhent dokumentasjon om mulig.

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.



TG 2 Pipe og ildsted

Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Peis.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Pipe er besikket fra bakkenivå da det ikke var sikker adgang til tak på befaringen. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at 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.

Avstanden mellom sotluke og brennbart materiale er for liten.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted. Rennemerker på pipe.

Kort avstand til brennbart materiale fra skorstein. Himling er lagt inntil pipe.

Det er følgende anmerkning fra kontrollør i feiervesenet: Røykrør er glidd i fra verande i overgang fra 90gr. Røykrør må forlenges.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre feiervesenets anmerkning: "Røykrør er glidd i fra hverandre i overgang fra 90gr. Røykrør må forlenges" etter tilsyn 10.11.2022.

Det er usikkerhet om dette er utført. Innhent dokumentasjon, om mulig.

Større avstand til brennbart materiale må lages.

Tilstandsrapport



Det er brennbart materiale for nærme pipevange.



Peisovn.



Lukket peis i stue.



Åpen peis i kjeller.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17.

Oppforet gulv i deler av kjelleren. Innvendige utforede vegger på grunnmur. Innvendig utforede vegger og oppforede gulv under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaring viser at har høy skadefrekvens. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep.

Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, jeg målte forhøyede verdier nederst i yttervegg mot bunnsvill. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

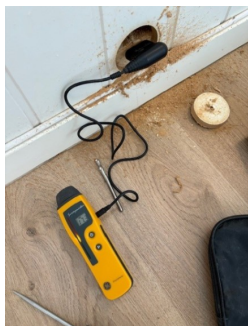
Hulltaking og fuktmåling ble foretatt, jeg målte forhøyede verdier i bunnsvill på utforede vegger. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført. Rom under terreng egner seg ikke for innredning med dagens tilstand. Fuktkindikasjoner er registrert i vegg mot grunnen, dette øker risikoen for skjulte skader. Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering. Innvendig utforede vegger og oppforede gulv under terreng er å betrakte som risikokonstruksjoner, det vil si konstruksjoner som erfaring viser at har høy skadefrekvens pga. at det ofte er skjulte feil og skader inne i konstruksjonene. Eksakt tilstand er ikke kontrollerbart uten bygningsmessige inngrep.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke registrert synlige avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da deler av konstruksjon er kledd inn anbefaler jeg ytterligere undersøkelser. Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene jevnlig. Fuktmålingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført, det kan ikke utelukkes avvik i konstruksjoner som ikke er undersøkt. Kjeller må sikres så det ikke oppstår fuktpåkjenning, dette vil kunne medføre fuktskader i konstruksjonene rundt. Årsaken til fuktpåkjenning må kartlegges. Det er viktig å følge med på konstruksjonene jevnlig. Ikke registrert avvik som krever strakstiltak, men det kan ikke utelukkes at det er avvik i lukkede konstruksjoner som ikke er inspisert. Temperatur bør heves, ventilasjon bør forbedres, årsak til fuktbelastning kartlegges. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport



Hulltaking i påforet vegg i kjeller viser forhøyede verdier mot murvegg.

Kryp kjeller

Ingen/begrenset adkomst til krypkjeller. Murt/støpt ringmur med kryprom. Luke/tilgang i utvendig mur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er krypkjeller under deler av tilbygg med luke i utvendig mur. (Se bilde)

Det er usikkert om det er krypekjeller/blindkjeller under andre deler av huset. Tilbygget inngang kan ha blindkjeller/krypkjeller eller støpt plate på mark. Det er ikke tegninger som viser fundamenteringen av dette. Grunnmur viser flere vertikale sprekker som tyder på at det er tilbygget i flere omganger. Anbefaler videre undersøkelser omkring dette.

Ventileringen av kryperom er ikke tilstrekkelig. Kryperom har begrenset lufting, bedre lufting bør etableres. Utvendig terreng ligger høyere enn krypekjeller, dette gir økt risiko for fuktinnslag. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert avvik som krever strakstiltak, men da dette er en konstruksjon som vurderes som risikokonstruksjon anbefales det jevnlig kontroll av konstruksjonene. Etablere inspeksjonsluke hvis det er flere blindkjeller /krypkjeller uten tilgang. Anbefaler videre undersøkelser rundt dette.



Luke til krypekjeller utvendig. Under toalett og bod.



Det er ukjent om det er blindkjeller under tilbygget inngang.

Innvendige trapper

Trapp av treverk mellom 1. etasje og loftetasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

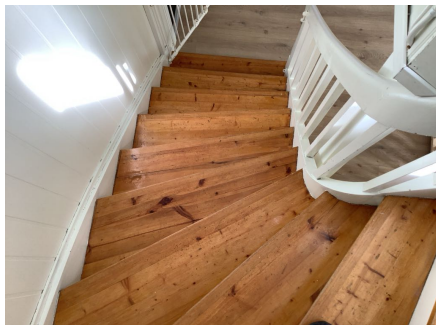
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det er ikke etablert håndløper på begge sider i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Tilstandsrapport

Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



Trapp til loftetasje.

Trapp til kjeller.

Trapp av treverk mellom 1. etasje og kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.

Det er ikke montert rekkverk. Trapp har ikke rekkverk og det er nivåforskjell er større enn 0,5m.

Nivåforskjeller på mer enn 0,5 meter må sikres med rekkverk eller lignende, jf. § 12-5. Trappen er bratt. Lav høyde mellom trinn og etasjeskiller.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Uten rekkverk er det lettere å miste balansen og falle, noe som kan føre til skader- spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet. Manglende rekkverk betyr som regel at trappen ikke er i samsvar med byggeforskrift. Selv om nye krav ikke har tilbakevirkende kraft, anbefales det at trapper sikres iht. dagens krav. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik utbedres. Det anbefales å montere list under trappetrinn.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendige dører

Profilerte tredører. Glatte dører.

Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Varme i gulv. Luft til luft varmepumpe. Ildsted.

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Fliser på gulv og vegger. Panel i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Badekar. Gulvmontert wc. Mekanisk

Tilstandsrapport

avtrekk.



LOFTETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke fuktsikker overflate i våtsonen.

- Skråhimpling over badekaret er en våtzone og det stilles de samme krav til fuktsikring/membrantetting og bruk av fuktrobuste materialer som i øvrige våtsoner. Det er ikke benyttet overflater som egner seg i våtzone og det er sannsynligvis ikke etablert membran/tettesjikt himlingen.
- Det er vindu i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Vindu er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtzone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen. • Materialet i våtsonen er beskyttet mot direkte vannsøl.
 - Ikke egnet overflate i våtzone (trevirke) kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til veggene.
 - Skråhimpling i våtzone er en våtzone og det stilles de samme krav til fuktsikre overflater som i øvrige våtsoner. Det er ikke benyttet overflater som egner seg i våtzone og det er ikke dokumentert membran/tettesjikt himlingen. Plasseringen i våtzone kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til materialet. Tiltak anbefales for å unngå fuktskader.

LOFTETASJE > BAD

Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
 - Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.
 - Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv. (ikke synlig membran over sluk ved terskel)

Tilstandsrapport



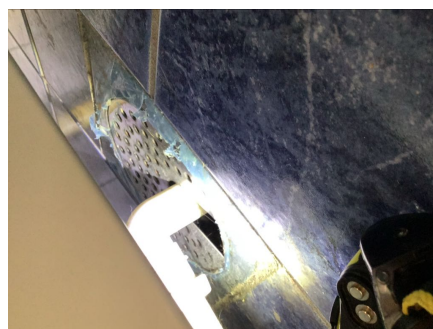
Det er motfall fra badekar mot dør.



Det er ikke oppkant av membran ved dør.



11 mm fall totalt til sluk.



Det er tilleggssluk under badekar.

LOFTETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Tettesjikt med ukjent utførelse i sluk. Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Eiers opplysning: Det har dryppet i kjøkkentak under badet, når sluket har vært tett (ikke rengjort)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldriingsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.
- Ingen synlig membran i sluk. Sluk har en utførelse som gjør at det ikke kan vurderes hvordan tetthet er ivaretatt.
- Gjennomføringer i tettesjikt er innebygget/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon eller bygningsmessige inngrep.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak, regelmessig rengjøring av sluk må påregnes.
- Det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt ved gjennomføringer. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/ innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke. 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 er ikke behov for strakstiltak i forhold til sluk, men ut fra alder kan skader og funksjonssvikt oppstå. Kontroller og rengjør sluket regelmessig for å unngå at sluket mister funksjonalitet. Vær oppmerksom på at utett membran og tett sluk kan føre til vannskader.

Tilstandsrapport



ukjent membran og slukforhøyer

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Badekar. Gulvmontert wc.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er skade på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak til utbedring av innredning. Om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk er det påregnelig med utskifting.



Skapdører har svellet etter fuktpåkjenning.

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

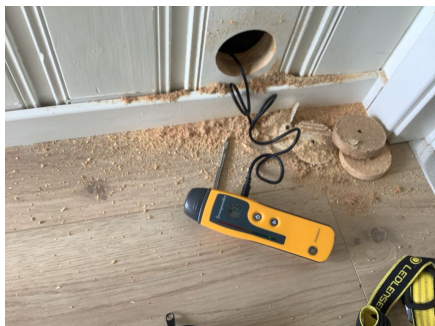
Mekanisk avtrekk.

LOFTETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt, hull tatt i X. 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.

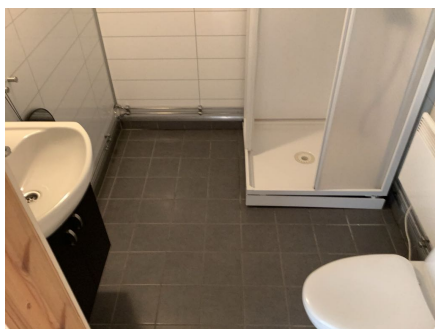
Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Generell

Fliser på gulvet. Baderomsplater på vegger. Formpresset panel i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Panelovn. Mekanisk avtrekk. Ingen dokumentasjon for utført arbeid.



KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Baderomsplater på vegger. Formpresset panel i himling.

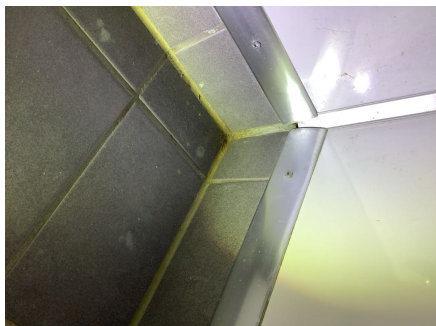
Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
 - Det er registrert skade/slitasje på overflate.
 - Det er ufagmessig utførelse av overflate.
 - Baderomsplater er ikke montert i henhold til leverandørens anvisning. Silikonfuge mellom bunnlist og baderomsplater har utettheter- eller mangler. Dette øker risikoen for at fukt kan trekke opp i plateender/endeved som igjen kan føre til fuktskader.
 - Det dusjes i dusjkabinett/badekar og det er derfor liten belastning på konstruksjonene da bruk av dusjkabinett hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til membran er tilstede i områdene som defineres som våtsone, og skal tåle påkjenning av vann/fukt.
- Det er lav takhøyde på badet, noe som øker påkjenningen/damptrykk på himling.

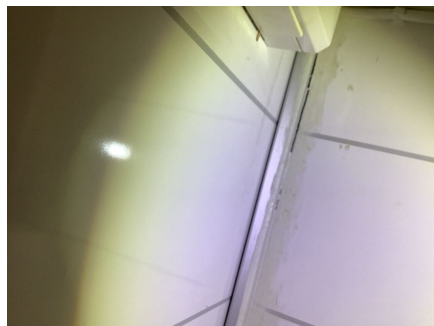
Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Det er ikke behov for strakstiltak, men om bruker har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting. Skader/følgeskader i konstruksjon kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand til våtrommet.
- Det vil ofte ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre feilmonteringen, brukstiden kan reduseres som følge av feilmontering.

Tilstandsrapport



Ikke fagmessig overgang mellom veggplater og sokkelflis.



Veggplate har glippet fra hjørnelist.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Fall mot sluk er målt til 5 mm.

Vurdering av avvik:

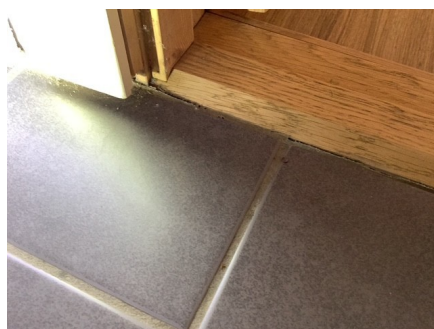
- Det er avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
- Fallforhold på gulvet rundt sluket er ikke inspisert pga. manglende adkomst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.
- Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.
- Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fallforhold rundt sluket. "



Det er fall på 5 mm. frem til kabinett.



Det er ikke oppkant av membran over flis ved terskel.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.
- Sluk har redusert mulighet for inspeksjon/rengjøring.
- Gjennomføringer i tettesjikt er innebygget/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon eller bygningsmessige inngrep. Arbeidet på våtrommet bærer preg av manglende håndverksmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - 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/sjekkklister/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 er ikke behov for strakstiltak i forhold til membran/tettesjikt, men ut fra alder kan det ikke utelukkes at skader og funksjonssvikt kan oppstå uten forutgående varsel.
 - Det er ikke behov for strakstiltak, regelmessig rengjøring av sluk må påregnes.



Sluk er plassert under kabinett.

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Panelovn.



KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Våtrommet har avtrekksvifte, men ikke funksjon for tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Det anbefales å gjøre tiltak for å etablere løsning for tilfredsstillende tilluft til våtrommet.

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i vegg fra stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18.

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt. Ved fuktmåling er det registrert måleverdi som indikerer fukt.

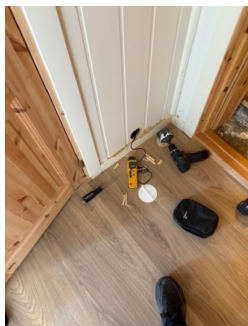
Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
- Det er ved hulltaking gjort fuktmåling som indikerer fukt i innebygde konstruksjoner. Det er målt forhøyede verdier i bunnsvill mot våtrom. Det er usikkert om dette kommer av utett våtrom, eller om dette er fuktopptrekk fra gulv på kjellerplan.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Skader/ følgeskader kan være en konsekvens av feil ved utførelse. Det anbefales derfor å følge med på tilstand til konstruksjonen.
- Fuktmålingen er å anse som en stikkprøve og sier noe om tilstanden i området denne er gjort. Ved at det er påvist fukt på målestedet tilsier dette at det er stor sannsynlighet for fukt i øvrige deler av innebygd konstruksjon. Det må på denne bakgrunn påregnes at det må gjøres tiltak med innebygd konstruksjon/ våtrom. 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.



Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

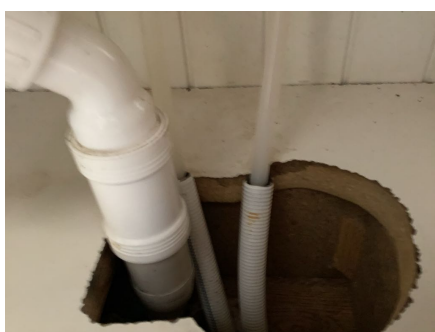
KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, kjøleskap.

Tilstandsrapport



Det er manglende muffe mellom varerør og vannrør i kjøkkenbenk. Uforholdsmessig stort hull for rør i bunnplate på benkeskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator er montert over komfyr. koblet inn i luftekanal i pipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenvifte med avtrekk inn i pipe er ikke en anbefalt løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator med avtrekk ut anbefales etablert.

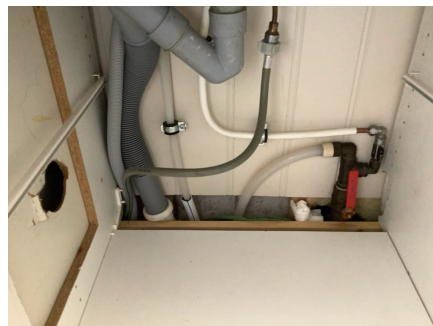


KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Laminatplater over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys.

Tilstandsrapport



Stoppekran er plassert i kjøkkenskap i kjeller. Det er manglende muffe mellom varerør og vannrør i kjøkkenbenk.



KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

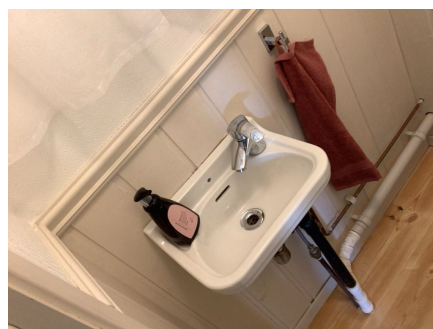
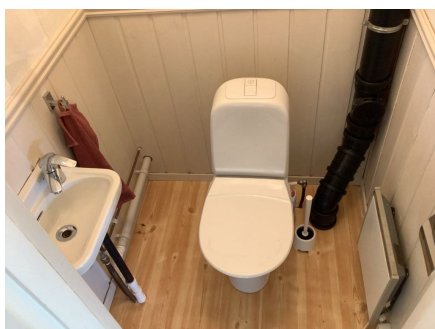
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvbelegg, panel på vegger og himlingsplater. Servant. Gulvmontert toalett. Panelovn.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall. Innvendige vannrør av varierende alder. Besiktiget i samleskap for vannledninger. Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjøkkenskap i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Tilstandsrapport

- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for røranlegg er oppnådd.
- I kjøkkenskap er det ikke tett tilslutning mellom varerør og vannrør på rør i rør opplegget.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Når vannrør 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.
- Det bør monteres tettehylse mellom vannrør og ytterrør for rør-i-rør system. Dersom det oppstår vannlekkasje på vannrøret føres ikke lekkasjevann til fordelerskap, noe som kan føre til vannskade.

TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet funksjonstid for eldre avløpsrør er oppnådd. • Lufting fra avløp er ikke korrekt utført, bør føres over tak. Det er ingen synlige tegn til at det er montert tilfredsstillende sekundærlufting (vakuumventil) som høyeste punkt.
- Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/ risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en naturlig slitasjegrad. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avløpsrør skiftes.

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.



Plastrør med overgang til eldre soilrør i bygget.

TG 1 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. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

TG 1 Varmesentral

Luft-luft varmepumpe fra 2023 er plassert i stue.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

2 stk varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i kjeller.



TG 2 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.

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger el-tilsynsrapport og avvik er lukket. 19.05.2025

Inntak og sikringsskap

3. 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?

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det foreligger el-tilsynsrapport og avvik er lukket. 19.05.2025

Jeg er ikke elektrofagmann og har ikke foretatt en kontroll av det elektriske anlegget.

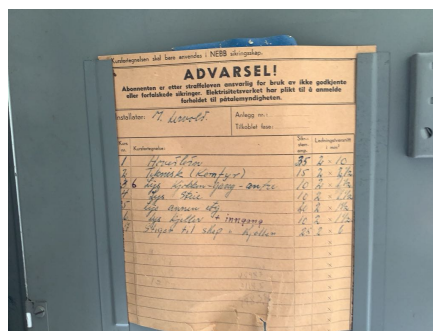
Vi gjør oppmerksom på at boligen har enkelte eldre el-opplegg.

Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse. Ved eventuelle avvik på det elektriske anlegget kan dette medføre høye utbedringskostnader, samt risiko for brann og elektriske støt.

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.



TE 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, tilstandsgrad er derfor vurdert pga. alder og synlige forhold.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fuktsikrings utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Takvann ført ut på terreng.

Vurdering av avvik:

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

Deler av bygningsdelene er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppnådd. Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen. Flere vegger er kledd inn i kjeller/underetasje, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold. Forhøyede fuktverdier mot grunnen er registrert, se "rom under terreng". 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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur i sparesteinsbetong. Grunnmur er innkledd innvendig, begrenset inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av muren er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Kontrollen er stikkprøvebasert. Tilstandsgrad gitt pga. nevnte forhold. Saltutslag på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger. Påvist fuktskjolder. Eldre betong kan ha redusert kvalitet. Sprekk i grunnmur i overgang opprinnelig del og tilbygg, dette er ikke unormalt fordi konstruksjon med forskjellig fundamentering og byggeår kan bevege seg ulikt. Grunnmur er innkledd innvendig og inspeksjonen er derfor begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert avvik som tilsier at man må påregne umiddelbare tiltak, men da deler av konstruksjon er skjult anbefaler jeg ytterligere undersøkelser. Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser.

TG 2 Terrengforhold

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det er ikke behov for strakstiltak, men viktig at man leder vann bort fra bygningen. Dette for å forhindre økt fuktbelastning på fundamenter/ grunnmur / kjeller. For å unngå fuktskader.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning. Rør som ligger utenfor boenheten er ikke vurdert i denne rapporten.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1960

Kommentar

Opplyst av rekvirent.

Standard

Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Dette er et eldre bygg, har skjevheter og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Beskrivelse

Gulv støpt på grunn. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Taktekking med metallplater. Vindskier i tre. Tredør. Leddport. innlagt strøm.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

187 m²/187 m²

Enebolig: 2 Bad, 3 Gang, 4 Soverom, 2 Kjøkken, Toalettrom, Hall, 2 Stuer, Spisestue, Bod, Vindfang

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 22 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 100 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 300 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 100 000

Konklusjon markedsverdi

2 100 000

Markedsvurdering

Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.

Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befarings tidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra beliggenhet. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Odnesvegen 455 ,2822 BYBRUA 100 m² 1947 3 sov	06-03-2023	2 945 000	2 800 000		2 800 000	28 000
2 Hommelstadvegen 41 ,2822 BYBRUA 196 m² 1968 3 sov	05-07-2021	3 000 000	3 000 000		3 000 000	15 306

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring, estimert.	Kr.	6 000
Kostnader vei, estimert	Kr.	4 000
Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert.	Kr.	20 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring,tak osv.)	Kr.	23 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	53 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 090 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 650 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 710 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringsstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 300 000
--	------------	------------------

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

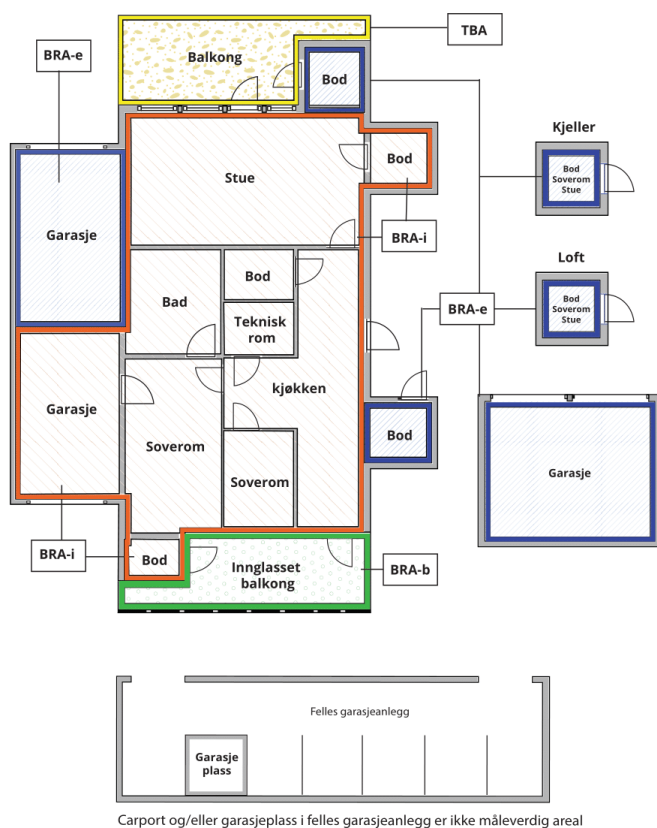
Hva er måleverdig areal?

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.



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 boder
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 m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loftetasje	41			41	
1. etasje	91			91	53
Kjeller	55			55	
SUM	187				53
SUM BRA	187				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
1. etasje	Kjøkken, Toalettrom, Hall, Gang, Stue, Spisestue, Bod		
Kjeller	Bad, Kjøkken, Vindfang, Soverom, Stue, Gang under veranda		

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.

En kjøper må på bakgrunn av at oppmålingen er foretatt med utstyr og målemetode som kan ha måleavvik, i kombinasjon med avrundingsregler for oppmålingen være klar over at det oppmålte arealet som det er gitt informasjon om i denne rapporten kan ha avvik i areal ut over det som er kravet i Avhendingslova. Dersom boligens areal er et vesentlig forhold for kjøper ved kjøp av boligen, oppfordres kjøperen til å sørge for å få gjennomført digital scanning av boligen for å avklare boligens areal med en usikkerhet som ligger innenfor Avhendingslova sine krav til arealsvikt. Dersom en kjøper velger å ikke sørge for slik måling må kjøperen være klar over at det er en risiko for at det oppgitte arealet i denne rapporten kan ha avvik utover kravet om arealsvikt i Avhendingslova. Dersom en kjøper velger å se bort fra dette vil arealsvikt ikke være å betrakte som reklamasjonsberettiget.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 220 cm og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 236 cm.

Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 191 cm.

Deler av loftsetasjen og enkelte rom i kjelleretasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde. Adkomst til kjeller under veranda på 7 m² er medtatt som areale da denne er innebygget.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Veranda mot sør og vest. Terrasseplating mot nord.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er to tilbygg og veranda som ikke er på godkjente tegninger fra 1958. I kjeller er rom endret fra gang, matkjeller, badstu og vaskerom endret til vindfang, bad, kjøkken og soverom. Rom (gang) er underbygget veranda. Disse endringene er mest sannsynlig ikke omsøkt til kommunen.

Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er avgrenset til å omfatte kontroll av de siste godkjente tegninger av bygg som gjelder eiendommen og/ eller den aktuelle boenheten opp mot bruk av eiendommen/ boenheten på befaringsstidspunktet.

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.

Nevnte forhold som ikke stemmer overens med dagens bruk er søknadspliktige. 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. Konsekvens av at deler av boligen/ bygg på eiendommen ikke er byggemeldt kan i verste fall føre til krav fra kommunen om riving hvis bygget ligger i flomsone eller at brannkrav ikke er ivarettatt- eller at du må søke via ansvarlig foretak og må betale gebyrer til byggesaksavdeling og betale for nye tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☒ Ja ☐ Nei

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller tak høyde? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Soverom i kjeller har lav tak høyde og manglende godkjent rømningsveg, samt manglende lysinnfall.

Det er søknadspliktig å gjøre om fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt. 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 rom settes tilbake til opprinnelig godkjent stand. Opprinnelig kjellerrom rom er tatt i bruk som kjøkken og soverom, ukjent om det er søkt bruksendring for dette.

I risikoklasse 4 må minst annethvert rom for varig opphold ha rømningsvindu. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		22		22	
SUM		22			
SUM BRA	22				

Romfordeling

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

Kommentar

Tilleggsbygg: 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. Bygningens lovlighet er ikke vurdert/kontrollert med mindre dette spesifikt er opplyst under punkt lovlighet for denne bygningen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Ut fra kommune kart ligger deler av garasje utenfor tomtegrensen mot sør.
Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er veldig avgrenset.

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.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	176	11
Garasje	0	22

Kommentar

Enebolig	Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen. Fordelingen mellom P- og S-ROM er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremstod på befaringsdagen- uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivare tatt.
Garasje	I areal S-ROM inngår bod med vaskemaskin i 1. etasje. Gang under veranda i kjeller.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2025	Alf Bjørnerud	Takstingeniør
	Erik Slettum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	15	53		0	808 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Odnesvegen 453

Hjemmelshaver

Slettum Julie Martine Bergsbakken

Kommentar

Tomtegrense er markert med dårlig nøyaktighet i kommune kart, oppmåling anbefales. Bygning mot sør (garasje) står delvis utenfor tomtegrensen. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Reguleringsplan:

Vedtatt reguleringsplan: Sagstugrenda boligområde.

Bebyggelse - frittliggende.

Gul sone iht. T-1442 (støysone).

Kommuneplan:

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 for Gjøvik.

KpBestemmelseOmråde.

Boligbebyggelse - nåværende.

Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommune kart og NGU.no (<https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett>). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet. Grensen er markert som unøyaktig i kommune kart. Garasje er bygget dels utenfor tomtegrense. Det samme gjør litt av dukkehuset, samt utebod på bakside. Oppmåling anbefales.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	23.02.2025	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen	23.02.2025	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest / Innflytningstillatelse			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring/Kontr oll av el-anlegg.	19.05.2025	Sak avsluttet. Elvia as.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	30.04.2025	Ga tilgang til eiendommen og kom med opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	10.03.1958	Statens distriktsarkitekt for Oppland fylke.	Gjennomgått		Nei
Evt. tidligere prospekt/takstrapport			Ikke gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport pipe/ildsted	10.11.2022	Gjøvik kommune.	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	22.05.1959	Vardal Bygningsråd	Gjennomgått		Nei
Energiattest	19.05.2025	Enova as	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2025	
2	19.05.2025	

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.

Forutsetninger

- 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 slitasjegrad: 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører

boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•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.

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 informasjoner 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.

Privatrettslige 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 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 vurdert på samme måte

Forutsetninger

som boligen.

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.

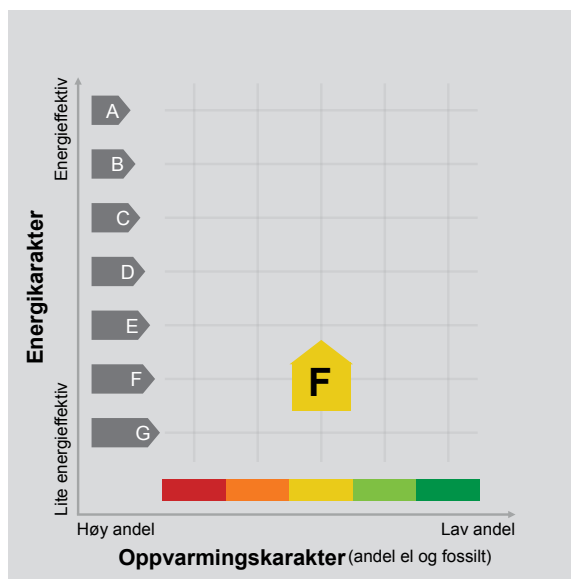
Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik.

Gyldigheten på tilstandsrapporten varer i ett år fra rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader eller lignende på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport. Eier var ikke tilstede ved befaringen, det tas forbehold for evt. manglende/feil opplysninger vedrørende eiendommen.

ENERGIATTEST



Adresse	Odnesvegen 453
Postnummer	2822
Sted	BYBRUA
Kommunenavn	Gjøvik
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	53
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	155571438
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-122651
Dato	19.05.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av kjellervegg
- Redusér innetemperaturen

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1959
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 187
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 2: 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 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: 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 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Montering av peisinnatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: 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 25: 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 26: 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.