



Østre Toten kommune

Adresse: Postboks 24, 2851 Lena

Telefon: 61 14 15 00

Utskriftsdato: 27.04.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Østre Toten kommune

Kommunenr.	3442	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	34	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	580705384	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	140289493	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Bygging avlyst	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 580705384.			

BruksenhetId	49933547	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	140289493	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Viksborgvegen 9, 2848 SKREIA

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
0	4	0	1	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Kjøkken	Kakkelovn		
2 etasje	Ved	Morsø Jernstøberi A/S	Morsø 1410, 1415, 1440 Og 1450
Stue	Koksovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type

17.04.2026	Tilsyn	17.04.2026	Feiing
------------	--------	------------	--------

Avvik og anmerkninger

Type	Detaljer
Avvik	Røykløp - Plassering: Øst. Type: Tegl. Produsent: -. Modell: -
Type avvik	Innekledd skorstein

Type	Detaljer
Anmerkning	Ildsted - Plassering: Stue. Type: Koksovn. Produsent: -. Modell: -
Beskrivelse	Ildstedet står muligens litt nærme treverk. Huseier er informert om det og skal følge med det ved fyring.

Type	Detaljer
Andre forhold	Ildsted - Plassering: 2 etasje. Type: Ved. Produsent: Jøtul AS. Modell: 600
Beskrivelse	Står muligens litt nærme treverk. Huseier er informert om dette. Er ikke i bruk.

Informasjon for bruksenhetId 49933547

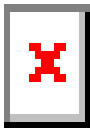
BruksenhetId	49992727	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	157047019	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Bygning revet/brent	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 49992727.			

BruksenhetId	49912892	Bygningstype	Unummerert
Bygningsnummer	7634285	Bruksenhetsnummer	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	
Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 49912892.			

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg. Dette gjelder ikke fritidsbebyggelse.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Østre Toten kommune

Utskriftsdato: 29.04.2026

Adresse: Postboks 24, 2851 Lena

Telefon: 61 14 15 00

E-post: postmottak@ostre-toten.kommune.no

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3442	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	34	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Viksborgvegen 9, 2848 SKREIA								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei	
Foreligger ferdigattest?	☐	☒	
Foreligger midlertidig brukstillatelse?	☐	☒	
Foreligger det en søknad?	☐	☒	
Det blir vedlagt kopi av:			
☐ Ferdigattest			
☐ Midlertidig brukstillatelse			
☐ Pålegg			
☐ Søknad			
Kommentar			
Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jf. pbl §21-10 femte. ledd.			

FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Egenerklæring

Viksborgvegen 9, 2848 SKREIA

30 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Viksborgvegen 9

Postadresse

Viksborgvegen 9

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

01.12.2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Har bodd der siden 2019 fram til dags dato

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 6342116

Informasjon om selger

Selger

Larsen, Ole Kristian

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Litt dårlig fuging i skjøt mellom fliser og baderomsplater i dusjen. Kommet inn litt fukt neders i den ene baderomsplaten.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2026

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skiftet to bord på ytterveggen ved utekranen, grunnet fuktskade i nedkant.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget



Under uværet Hans samlet deg seg vann i bunnen av den utvendige kjellertrappen, som trengte inn gjennom dørstokken i kjelleren. Vannet ble øset i sluk i kjelleren og fukten ble tørket med varmevifte. Har ikke vært tegn til fukt der siden.

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2024

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært ☐ Ufaglært

- 16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Montert ny varmepumpe. (Kjøpte nye varmepumpe inkludert montering fra Coop Obs Bygg)
- 16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Coop Obs Bygg
- 16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**
Mus i kjelleren, satt opp feller og etterfylt pelias giftbokser.
Ingen synlige skader.
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
☐ Ja ☒ Nei



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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det ble satt opp kjøkkenøy fra Ikea i 2025, med samme fronter og benkeplate som resten av kjøkkenet. Gjort med egeninnsats.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 78714482

Egenerklæringsskjema

Name

Ole Kristian Larsen

Date

2026-04-30

Identification



Ole Kristian Larsen



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Ole Kristian Larsen

30/04-2026
20:10:51

BankID OIDC
High



Østre Toten kommune

Adresse: Postboks 24, 2851 Lena

Telefon: 61 14 15 00

Utskriftsdato: 27.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Østre Toten kommune

Kommunenr.	3442	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	34	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Viksborgvegen 9, 2848 SKREIA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	12 159,89 kr
Eiendomsskatt	5 253,48 kr
Feiing	1 158,00 kr
Renovasjon	4 706,28 kr
Vann	9 108,78 kr
Sum	32 386,43 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk vann	25%	49.5 m ³	30.64	1/1	0 %	1 516,56 kr	1 516,55 kr
Innbetalt akonto vann	25%	-57.71 m ³	30.64	1/1	0 %	-1 768,09 kr	-1 768,05 kr
Forbruk avløp	25%	49.5 m ³	46.44	1/1	0 %	2 298,65 kr	2 298,66 kr
Innbetalt akonto avløp	25%	-57.71 m ³	46.44	1/1	0 %	-2 679,91 kr	-2 679,88 kr
Forbruk vann	15%	49.5 m ³	28.19	1/1	0 %	1 395,24 kr	1 395,23 kr
Innbetalt akonto vann	15%	-57.71 m ³	28.19	1/1	0 %	-1 626,64 kr	-1 626,61 kr
Forbruk avløp	15%	49.5 m ³	42.72	1/1	0 %	2 114,76 kr	2 114,77 kr
Innbetalt akonto avløp	15%	-57.71 m ³	42.72	1/1	0 %	-2 465,52 kr	-2 465,49 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Akonto vann	15%	98 m ³	28.19	1/1	0 %	2 762,28 kr	906,90 kr
Fastavgift vann	15%	1 Aar	3824.90	1/1	0 %	3 824,90 kr	1 274,98 kr
Vannmålerleie	15%	1 Aar	290.95	1/1	0 %	290,95 kr	96,97 kr
Akonto avløp	15%	98 m ³	44.59	1/1	0 %	4 369,38 kr	1 434,51 kr
Fastavgift avløp	15%	1 Aar	5050.80	1/1	0 %	5 050,80 kr	1 683,60 kr
Renovasjonsgebyr	25%	1 Stk	4706.25	1/1	0 %	4 706,25 kr	1 568,75 kr
Feie- og tilsynsavgift	0%	2 Stk	739.00	1/1	0 %	1 478,00 kr	492,68 kr
Eiendomsskatt bolig	0%	1607900 Prom	3.27	1/1	0 %	5 258,00 kr	1 752,32 kr
					Sum	26 525,61 kr	7 995,89 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Gjensidige



Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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



Østre Toten kommune

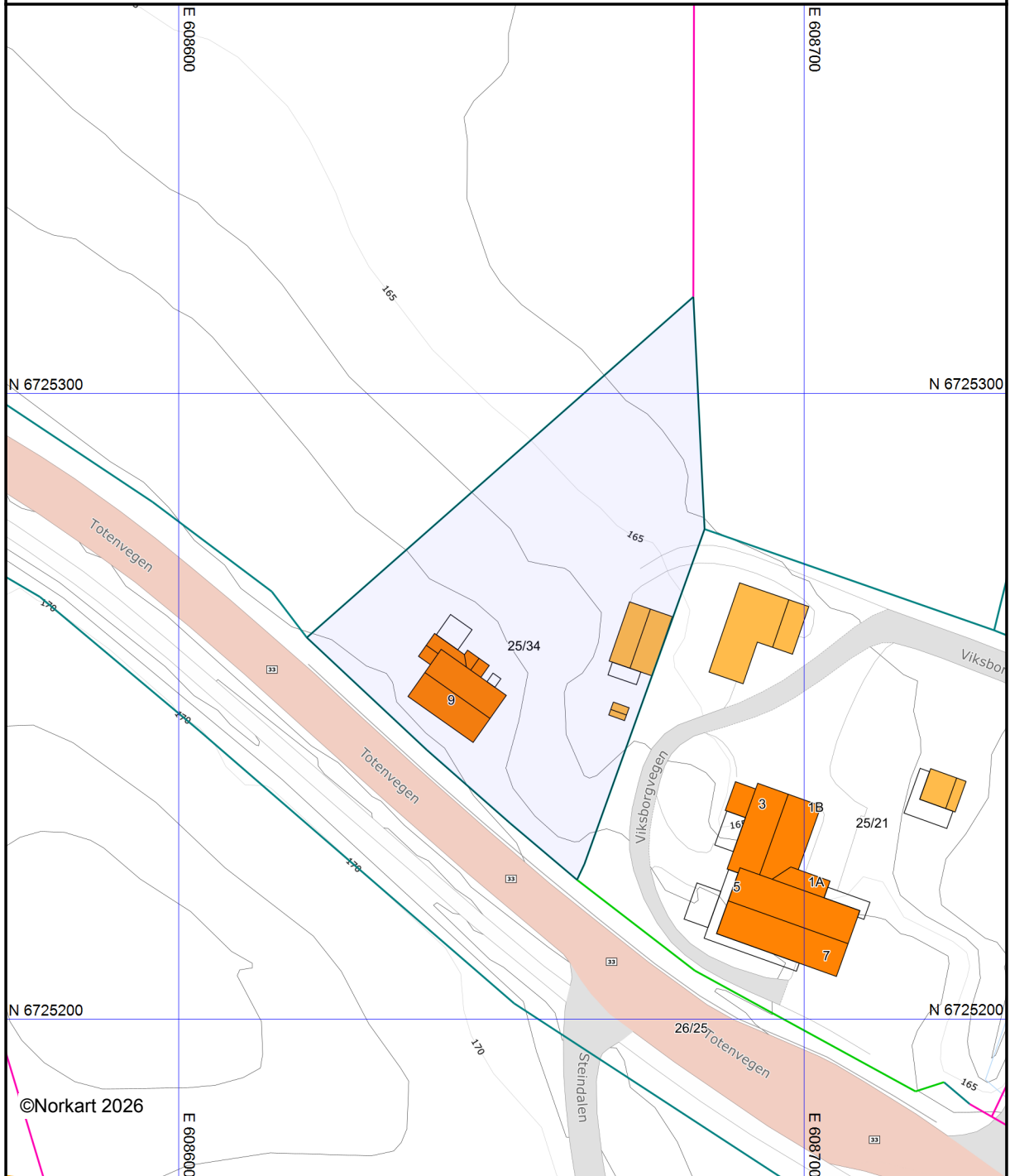
Grunnkart

Eiendom: 25/34
Adresse: Viksborgvegen 9
Dato: 27.04.2026
Målestokk: 1:1000



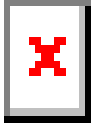
UTM-32

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



©Norkart 2026

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



Østre Toten kommune

Utskriftsdato: 29.04.2026

Adresse: Postboks 24, 2851 Lena

Telefon: 61 14 15 00

E-post: postmottak@ostre-toten.kommune.no

Bygningstegninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Østre Toten kommune

Kommunenr.	3442	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	34	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Viksborgvegen 9, 2848 SKREIA								

Informasjon om bygningstegninger

Det foreligger ikke bygningstegninger av bolig i våre arkiver.



FORBEHOLD VED UTOLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Viksborgvegen 9

Nabolaget Helgestadfeltet/Dulsrud - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Viksborgvegen	1 min
Linje 400, 401, 438	0.1 km
Reinsvoll stasjon	28 min
Linje RE30	25.7 km
Oslo Gardermoen	55 min

Skoler

Totenviken skole (1-7 kl.)	12 min
79 elever, 7 klasser	1.1 km
Skreia ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
226 elever, 18 klasser	3.7 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle	14 min
135 elever, 7 klasser	11.7 km
Lena-Valle vgs - avd. Lena	15 min
500 elever, 18 klasser	12.1 km

«Nærhet til Mjøsa»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

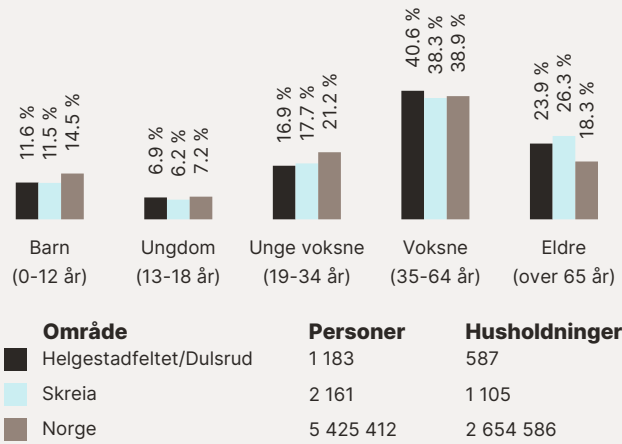


Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Fredsvoll barnehage (1-5 år)	12 min
39 barn	1.1 km
Oliviabakken barnehage (1-5 år)	5 min
38 barn	4.1 km
Eventyråsen barnehage (0-5 år)	6 min
64 barn	6 km

Dagligvare

Kiwi Skreia	3 min
Post i butikk, PostNord	2.9 km
Coop Extra Skreia	3 min

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Trafikk

Lite trafikk 95/100



Gateparkering

Lett 92/100

Sport

- 

Totenviken skole

Aktivitetshall, ballspill, friidrett

12 min 

1.1 km
- 

Skreia IL

Fotball

3 min 

2.9 km
- 

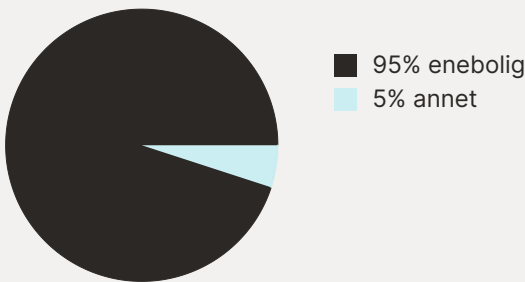
Skreia Trim

3 min 
- 

Toten Treningssenter Lena

13 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

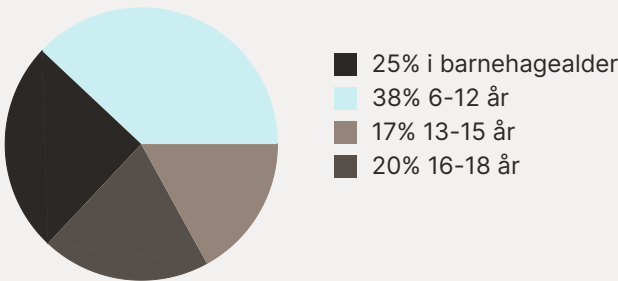
AMFI Raufoss

30 min 
- 

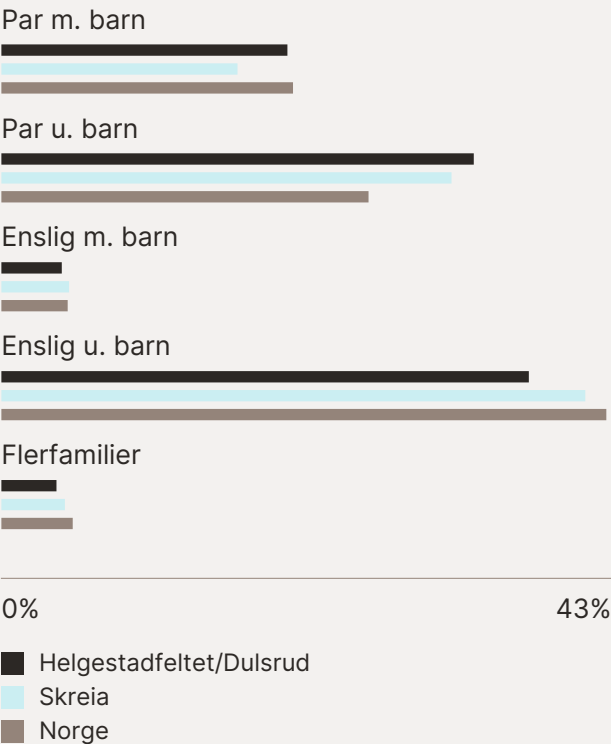
Vitusapotek Skreia

3 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

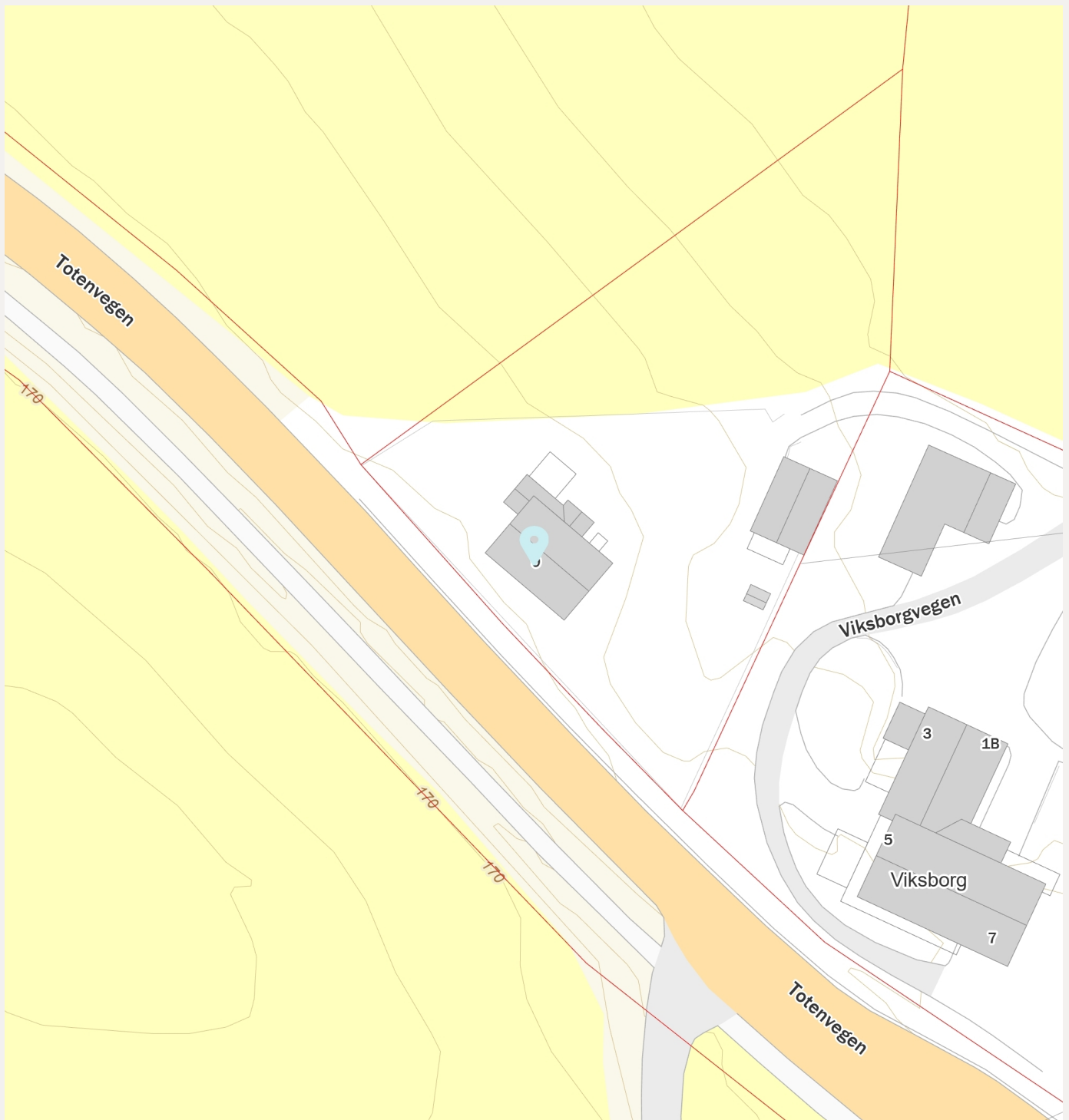


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	7%	4%



Viksborgvegen 9

Nabolaget Helgestadfeltet/Dulsrud - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Viksborgvegen Linje 400, 401, 438	1 min 0.1 km
Reinsvoll stasjon Linje RE30	28 min 25.7 km
Oslo Gardermoen	55 min

Skoler

Totenviken skole (1-7 kl.) 79 elever, 7 klasser	12 min 1.1 km
Skreia ungdomsskole (8-10 kl.) 226 elever, 18 klasser	4 min 3.7 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle 135 elever, 7 klasser	14 min 11.7 km
Lena-Valle vgs - avd. Lena 500 elever, 18 klasser	15 min 12.1 km

«Nærhet til Mjøsa»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

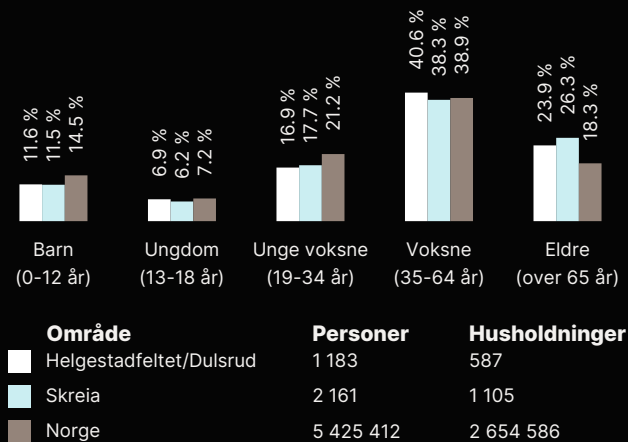


Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100



Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Fredsvoll barnehage (1-5 år) 39 barn	12 min 1.1 km
Oliviabakken barnehage (1-5 år) 38 barn	5 min 4.1 km
Eventyråsen barnehage (0-5 år) 64 barn	6 min 6 km

Dagligvare

Kiwi Skreia	3 min
Post i butikk, PostNord	2.9 km
Coop Extra Skreia	3 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport



 Enebolig

 Viksborgvegen 9, 2848 SKREIA

 ØSTRE TOTEN kommune

gnr. 25, bnr. 34

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 22479-1076

Eiendomsverdi ref nr: WU1512

Foretak: KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS

Takstingeniør: Marius Lien



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.

Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

— Din lokale partner for takst og byggfaglig rådgivning i Innlandet

I Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS brenner vi for godt håndverk, ryddig kommunikasjon og fornøye kunder. Vi kombinerer faglig tyngde med lokalkunnskap og personlig oppfølging – og det er nettopp denne kombinasjonen som gjør oss til en trygg samarbeidspartner for både privatpersoner, entreprenører og eiendomsutviklere.

Vi har mange års erfaring fra byggebransjen, både fra praktisk utførelse og teknisk rådgivning. Denne bakgrunnen gir oss et solid grunnlag for å levere takster, vurderinger og byggrådgivningstjenester som er presise, etterprøvbare og tilpasset det virkelige livet på byggeplass og eiendomsmarked.

Vi er medlemmer av Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), som stiller strenge krav til fagkompetanse og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Marius Lien

Marius Lien

Uavhengig Takstingeniør

post@kl-tb.com

952 99 683



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig oppført i 1890 og er senere modernisert og vedlikeholdt i flere omganger, blant annet med oppgraderinger av bad, deler av tekniske installasjoner og enkelte overflater. Bygningen fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men det er registrert flere bygningsdeler med vesentlig alder, slitasje og behov for vedlikehold og utbedringer.

Det er registrert vesentlige avvik ved utvendige konstruksjoner. Takkonstruksjonen har begrenset ventilering, og det er registrert fuktmerker/skader i takkonstruksjonen i sammenheng med mangelfull lufting og manglende undertak. Videre er det registrert betydelige råteskader og værslitasje på deler av ytterkledningen, samt flere vinduer med slitasje, råteskader og avvik ved innsettsdetaljer. Takteking og beslag har oppnådd høy alder og fremstår med vedlikeholdsbehov.

Innvendig er det registrert skjevheter i etasjeskillere/gulv, noe som vurderes å ha sammenheng med byggets alder og konstruksjon. Kjeller fremstår som en enkel kjellerkonstruksjon med gråsteinsmurer, lav himlingshøyde og registrert fuktpåvirkning. Det er videre registrert sprekkdannelser i pipe og grunnmur, samt enkelte forhold med behov for vedlikehold og oppfølging.

Badet i hovedetasjen er fra 2017 og fremstår med moderne overflater og innredninger, men det er registrert enkelte avvik knyttet til utførelse av våtromsplater og fallforhold mot sluk. For begge badene foreligger det begrenset dokumentasjon på membran og utførelse, noe som medfører usikkerhet rundt konstruksjonenes oppbygning. Hulltaking og fuktmålinger utført ved badene påviste ikke unormale forhold på undersøkelsestidspunktet, men kontrollen anses som stikkprøvebasert.

Tekniske installasjoner fremstår i hovedsak med normal funksjon ut fra alder, men deler av vann- og avløpsinstallasjoner har oppnådd høy alder eller ukjent opprinnelse. Boligen har naturlig ventilasjon, og det er registrert begrenset luftutskiftning i deler av boligen. Det anbefales også utvidet elkontroll utført av registrert elektroinstallatør, da kontrollen i rapporten kun er en forenklet visuell vurdering iht. forskrift til avhendingslova.

Samlet sett fremstår boligen som en eldre bolig med normal slitasje og vedlikeholdsbehov sett opp mot alder og konstruksjonstype. Flere bygningsdeler har oppnådd høy alder og det må påregnes kostnader til vedlikehold, oppgraderinger og videre undersøkelser i tiden fremover.

Enebolig - Byggeår: 1890

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er oppført med bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående bordkledning. Mønet tak i sperrekonstruksjon tekket

med metalltakplater. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Vinduer hovedsakelig utført som trevinduer med koblet glass, samt enkelte nyere vinduer med isolerglass. Boligen har innglasset terrasse og terrasse på mark oppført med trekonstruksjoner og impregnerte terrassebord.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater består i hovedsak av malte plater og trepanel på vegger og himlinger, samt tregulv og laminatgulv på gulv. Boligen har etasjeskillere i trebjelkelag. Innvendige trapper utført i malt tre. Innvendige dører består hovedsakelig av malte fyllingsdører. Uinnredet kjeller med gråsteinsmurvegger, betonggulv og himling utført som stubbeloft.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har bad i hovedetasjen fra 2017 og bad i loftsetasjen fra 2011. Badene er utført med flislagte gulv med elektriske varmekabler. Vegger er utført med baderomsplater og fliser, samt malte himlinger/panel. Badene er utstyrt med servantinnredninger,toaletter, dusjløsning og badekar. Ventilering skjer via elektrisk styrt avtrekksvifter.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter og heltre benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og plass til frittstående kjøl- og fryseskap. Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system og kobberrør. Synlige avløpsrør er utført i plast. Boligen har ca. 200 liters varmtvannsbereder plassert i kjeller. Elektrisk anlegg med automatsikringer. Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler og infiltrasjon, samt periodisk avtrekk fra våtrom og kjøkken. Oppvarming skjer med varmepumpe, elektriske varmekabler, panelovner og vedfyring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen består av opparbeidet tomt med plenarealer og grusede arealer. Bygningen er oppført på grunnmur hovedsakelig av gråstein, med enkelte partier i betong. Det er opplyst at dreneringen ble oppgradert i 2012 av tidligere eier.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygningen er heller ikke dokumentert utført med radonsperre.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke byggetegninger for bygningen i kommunens tilgjengelige arkiver på befaringstidspunktet. Vurderinger av planløsning, bruksendringer og arealdisponering er derfor basert på dagens bruk og utførelse. Det kan ikke utelukkes at dagens løsning avviker fra opprinnelig byggemeldt situasjon.

Garasje

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

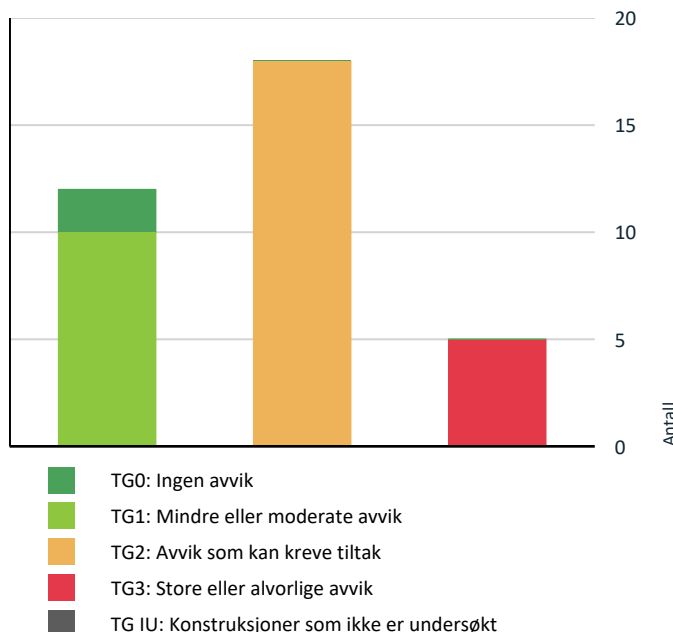
Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt angitt.

Kjøper oppfordres til selv å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser for eiendommen, for å avklare om disse inneholder forhold av betydning for kjøpers bruk eller videre utvikling av eiendommen.

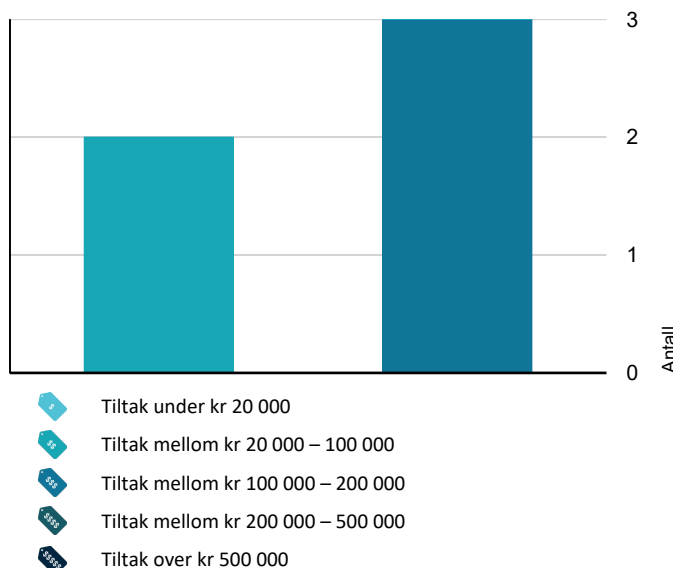
Sammendrag av boligens tilstand

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

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

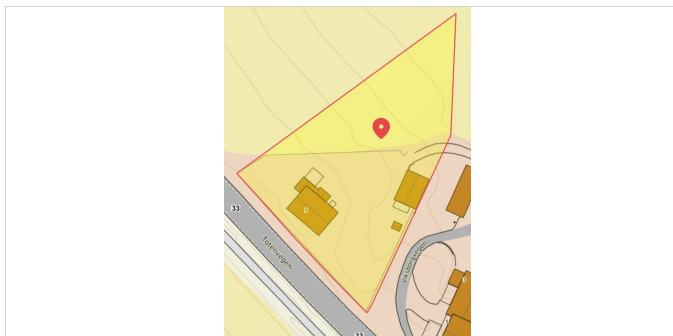
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1890

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen fremstår som vedlikeholdt, men enkelte bygningselementer har vesentlige behov for vedlikehold og utskiftninger - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

Opplysninger fra boligeier og fra tidligere salgsoppgave;

2025	Ny kjøkkenøy fra IKEA
2025	Laget og montert ny lem til utvendig kjellertrapp.
2024	Montert ny varmpumpe, kjøpt på OBS Bygg.
2017	Oppgradert gangen hvor vaskemaskin står. Utført som egeninnsats.
2017	Oppgradert badet i 1. etasje. Utført av firma.
2016	Montert ventilator over komfyr. Egeninnsats.
2011	Bygget lekestue. Utført av tidligere eier.
2011	Nytt gjerde og porter. Utført av tidligere eier.
2011	Nytt sikringsskap. Utført av tidligere eier.
2011	Nytt avløpsrør utvendig. Utført av tidligere eier.
2011	Ny varmtvannsbereider. Utført av tidligere eier.
2011	Ny trapp mellom 1.- og 2. etasje. Utført av tidligere eier.
2011	Oppgradert badet i 2. etasje. Utført av tidligere eier.
2011	Nye terrasseplattinger. Utført av tidligere eier.
2010	2010-2015 Malt innvendige overflater. Utført av tidligere eier.
2010	Ny kjøkkeninnredning. Utført av tidligere eier.
2010	Nytt innerrør i pipe på kjøkkenet. Utført av tidligere eier.
2010	Malt utvendig kledning. Utført av tidligere eier.
1991	Nye vinduer og ytterdører. Utført av tidligere eier.
1991	Ny utvendig kledning. Utført av tidligere eier.
1991	Ny takteking, takrenner, nedløp og beslag. Utført av tidligere eier.
1991	Tilbygget innglasset terrasse. Utført av tidligere eier.

Tilstandsrapport

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er utført med metallplater.

Taktekingen er fra 1991, ifølge tidligere salgsoppgave.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og ved bruk av drone.

Årstill: 1991 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Det er avvik:

Taktekingen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

Ved inspeksjon fra tilgjengelig loftsluke ble det ikke observert undertak under taktekingen.

Det er registrert rustdannelse og malingsavflassing på takplatene, noe som indikerer vedlikeholdsbehov og økt risiko for fuktinntrengning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold av takplatene, inkludert fjerning av rust og påføring av ny maling, for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktinntrengning.

Manglende undertak kan medføre økt risiko for fuktskader i takkonstruksjonen. Det anbefales å vurdere tiltak for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.

På grunn av takets alder bør det påregnes utskiftning av takteking og eventuelt etablering av undertak på sikt, for å unngå lekkasjer og følgeskader.



Taktekingen flasser, og det er påvist rustdannelse.



Rustdannelser der lakken flasser.



Beslagløsninger på møne.



Tak over inngangsparti flasser.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Nedløp og beslag er utført i metall.

Takrenner, nedløp og beslag er utskiftet i forbindelse med takskifte i 1991.

Årstill: 1991 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist stedvise tegn til frostsprenging i nedløpsrør.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende bortledning av takvann fra grunnmur for å unngå fuktbelastning på konstruksjonen.

Frostsprengte nedløpsrør bør skiftes ut for å forhindre lekkasjer og videre skader på bygningen. Manglende utbedring kan føre til økt risiko for fuktskader og forringelse av bygningsdeler.



Ikke tilfredsstillende bortledning av vann ved grunnmur.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående bordkledning. Kledningen er inspisert fra bakkenivå rundt bygningen, samt visuelt vurdert der tilkomst var mulig. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave om at ytterkledningen ble skiftet i 1991.

Årstall: 1991 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen, spesielt på sør- og vestsiden av boligen.

Kledningen og vindskiene fremstår ellers som værslitt og oppsprukket, med vesentlig behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Råteskadet og værslitt kledning bør skiftes ut, spesielt på sør- og vestsiden hvor skadene er mest omfattende.

Utbedring er nødvendig for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte i underliggende konstruksjoner.

Oppgitt kostnadsestimat er et enkelt overslag for utskifting av råteskadet kledning uten ytterligere tiltak eller følgeskader. Ved eventuell utbedring anbefales det å innhente pristilbud fra kvalifiserte entreprenører.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vindskier er værslitt.



Bordkledningen er slitt og råteskadet i nedre kant.



Råteskadet kledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Mønet sperrekonstruksjon med undertak av bord.
Takkonstruksjonen er kun inspisert fra loftsluke. Nærmere inspeksjon av takkonstruksjonen anbefales.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er begrenset ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fukt- og råteskader i takkonstruksjonen, noe som må sees i sammenheng med mangelfull lufting og manglende undertak under taktekingen. Forholdet medfører økt risiko for videre skadeutvikling, og utbedringer må påregnes.

Det er registrert musefeller på kaldloftet, noe som indikerer at det har forekommet museaktivitet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

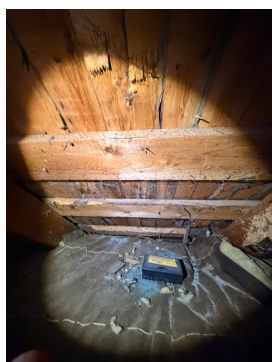
Det anbefales å etablere tilfredsstillende ventilering av takkonstruksjonen og å skifte ut råteskadede bygningsdeler. Videre undersøkelser av hele takkonstruksjonen bør gjennomføres snarlig for å kartlegge skadeomfang og nødvendig utbedringsbehov.

Tiltak bør også iverksettes for å hindre videre aktivitet av mus, for eksempel ved å tette åpninger og montere musebånd.

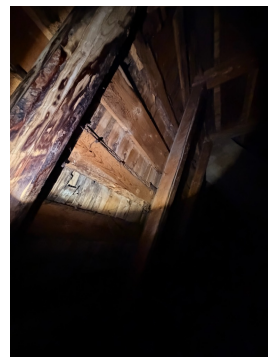
Manglende utbedring kan medføre videre utvikling av fukt- og råteskader, samt redusert bæreevne i konstruksjonen.

Kostnadsestimatet omfatter enkle overslag for etablering av bedre ventilering og utskifting av skadede bygningsdeler i takkonstruksjonen. Estimater er usikkert da skadeomfanget ikke er fullt kartlagt, og ytterligere kostnader kan påløpe etter nærmere undersøkelser og eventuell åpning av konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Takkonstruksjonen har begrenset med lufting, isolasjon tetter lufting over skråtak. Det er synlige fuktskjolder på bordtaket.



Merker etter fuktighet på bordtaket. Bordtaket er veldig tørt og går i oppløsning.



Åpnet rett ut i yttertekingen, ingen form for undertak under yttertaket.



Fuktskjolder og merker i takkonstruksjonen.

! TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har trevinduer med koblet glass. Ifølge tidligere salgsoppgave skal vinduene være skiftet omkring 1991, men dette er ikke dokumentert eller nærmere verifisert.

Årstall: 1991

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt-/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist avvik ved innsettsdetaljer rundt enkelte vinduer.

Det er registrert tegn til innvendig kondensering på enkelte vindusglass. Videre er det påvist fukt- og råteskader i enkelte vinduer, samt slitasje og sprekke-dannelser i karmen og trevirke.

Forholdene må sees i sammenheng med alder og oppnådd brukstid.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedring av vinduer med fukt- og råteskader, samt utskifting eller reparasjon av vinduer med omfattende slitasje og sprekkdannelse i karmen og trevirke.

Avvik ved innsettsdetaljer bør utbedres for å sikre korrekt montering og redusere risiko for ytterligere skader.

Tiltak for å redusere innvendig kondensering bør vurderes, for eksempel forbedret ventilasjon.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for videre råteutvikling, varmetap og skader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet omfatter utskifting og/eller omfattende utbedring av flere av boligens vinduer. Det må påregnes variasjoner i kostnader avhengig av valgt løsning, omfang og eventuelle følgeskader eller tilpasningsarbeider.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vinduer er satt helt ned på vannbrett uten luftespalte.



Vinduer med råteskader i karm.



Vinduer med råteskader i karm.



Vinduer er satt helt ned på vannbrett uten luftespalte.

! TG 1 Vindu på bad

Beskrivelse

Vinduet på badet i 1. etasje er et malt trevindu med 2-lags glass fra 2017.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør og malt dør ut til innglasset balkong.

Årstall: 1991

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering ved glasset i hovedytterdøren.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å redusere eller forhindre innvendig kondensering ved glasset i hovedytterdøren, for å unngå fuktskader i tilstøtende treverk og redusert levetid på døren. Kondensering kan over tid føre til råte og behov for utskifting av dør eller deler av denne.

Tilstandsrapport



Tegn på innvendig kondensering rundt vindusglass.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har innglasset terrasse og terrasse på mark. Terrassene er oppført med bjelkelag i tre og impregnerte gulvbord.

Årstall: 2011 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert synlige skjevheter på terrassen på mark.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjevheter på terrassen bør rettes opp for å sikre stabilitet og hindre videre deformasjon.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt belastning på konstruksjonen, redusert levetid og i verste fall sikkerhetsrisiko for brukere.



Terrasse på mark.



Terrassen har fall mot venstre på bildet.



Innglasset terrasse.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i himlingen består i hovedsak av malt trepanel.

Innvendige overflater på vegger består i hovedsak av trepanel og malte plater.

Innvendige overflater på gulv består i hovedsak av laminatgulv og tregulv.

Overflatene har slitasjegrad og bruksmerker i samsvar med alder. Det er ikke registrert avvik utover det som må forventes, alder tatt i betraktning.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskillere i trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert høydeavvik på gulv med inntil ca. 75 mm i forstuen og inntil ca. 35 mm i loftsetasjen. Avvikene vurderes å ha sammenheng med byggets alder, konstruksjonsmessige forhold og eventuelle setninger/skjevheter i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales videre undersøkelser for å avklare årsaken til skjevhetene, spesielt dersom forholdet er i utvikling eller medfører funksjonsmessige utfordringer.

Skjevheter i gulv kan påvirke brukskomfort, møblering og funksjon på dører og vinduer. Ved større skjevheter må det påregnes tiltak dersom gulvene ønskes rettet opp, for å unngå redusert funksjonalitet og eventuelle følgeskader på bygningsdeler.

Kostnadsestimatet som er oppgitt omfatter videre undersøkelser av registrerte skjevheter i konstruksjonen. Ved eventuelle utbedringstiltak anbefales det å innhente pristilbud fra kvalifisert entreprenør etter nærmere kartlegging av årsak og omfang.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har to teglsteinspiper. Det er ildsteder tilknyttet pipene flere steder i boligen.

I tidligere salgsoppgave er det opplyst at det ble montert nytt innerør i pipen på kjøkkenet i 2010. Dette er ikke kontrollert eller verifisert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det er registrert sprekker og/eller riss i pipe. Pipen har passert mer enn halvparten av forventet brukstid, og de registrerte forholdene vurderes i sammenheng med alder og naturlig slitasje.

Det er registrert avrenningsmerker/fuktmerker rundt pipegjennomføring på loft.

Videre undersøkelser og eventuelle tiltak anbefales.

Konsekvens/tiltak

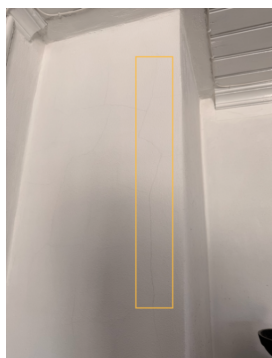
- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av pipens tilstand, og nødvendige utbedringer må utføres for å sikre forskriftsmessig og trygg bruk.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det medføre økt risiko for brann eller lekkasje av røyk og gasser til boligen.



Avrenning rundt pipen på loft.



Sprekkdannelser i pipe.



Sotluke.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Uinnredet kjeller med lav himlingshøyde. Kjelleren er delt inn i to rom med gråsteinsmurvegger og betonggulv. Himling utført som stubbeloft. Kjelleren fremstår som en typisk kjellerkonstruksjon fra byggeperioden med enkel standard.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist andre avvik:

Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellermur, samt synlig fuktighet på murvegger og gulv i kjelleren.

Forholdet vurderes å ha sammenheng med konstruksjonsutførelse, alder og manglende eller redusert fuktsikring mot terreng.

Det er registrert musefeller i kjelleren, noe som indikerer at det har forekommet museaktivitet i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å redusere eller hindre fuktgjennomtrenging i kjellermur og gulv, for eksempel ved forbedring av drenering eller fuktsikring mot terreng. Det anbefales også å øke luftgjennomstrømningen i kjelleren, da dette kan bidra til raskere uttørring av fuktigheten.

Museaktivitet bør følges opp med tiltak for å hindre videre inntrenging, som tetting av åpninger og kontroll av kjelleren jevnlig.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt forringelse av konstruksjonen over tid.

Kostnadsestimatet som er oppgitt omfatter enkle tiltak for å bedre ventileringen i kjelleren med hensikt å redusere risikoen for fukt-, sopp- og råteutvikling. Ved behov for større tiltak eller inngrep anbefales det å innhente pristilbud fra kvalifiserte entreprenører.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Synlig fuktighet i kjelleren.



Synlig fuktighet i kjelleren, trekker seg inn under gråsteinsmur.



Fuktighet i gråsteinsmuren.



Nedgang til kjeller.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har tretrapp i malt utførelse.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Trapp mellom 1. og 2. etasje.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har malte fyllingsdører, både i heltre og med kjerne av papp.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert enkelte dører som tar i karm eller terskel. Dette kan medføre slitasje på dørblad og karm, og det anbefales justering eller utbedring for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dører som tar i karm eller terskel bør justeres eller utbedres for å sikre god funksjon og forhindre unødvendig slitasje på dørblad og karm.

Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt slitasje og redusert levetid på dørene.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i hovedetasjen fra 2017. Badet er utført med baderomsplater på veggene og fliser på gulvet. Rommet er utstyrt med servantinnredning, toalett og dusjdører.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Oversiktsbilde bad.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på veggene. Malt panel i innvendig tak.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er registrert antydning til svelling i bunnen av baderomsplaten i dusjsonen. Eier har forsøkt å utbedre dette ved å påføre mer fugemasse mellom bunnskinne og baderomsplate.

Det er også registrert mangelfull fuging mellom sokkelflis og bunnskinne på baderomsplatene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas lokal utbedring av baderomsplatene i dusjsonen, inkludert etterfuging mellom sokkelflis og bunnskinne, for å hindre videre svelling og vanninntrengning i konstruksjonen.

Konsekvensen av mangelfull utførelse og utilstrekkelig fuging er økt risiko for fuktskader og skade på underliggende konstruksjoner.



Forsøk på lokal utbedring der platen har begynt å svelle.



Mangelfull tetting mellom sokkelflis og baderomsplate.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert totalt fall mot sluk på 10 mm fra dør til sluk. Gulvet i dusjsonen fremstår som relativt flatt, noe som kan medføre redusert avrenning mot sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk, spesielt i dusjsonen, for å sikre tilfredsstillende avrenning.

Redusert fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med ukjent type membran.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran eller utførelse.

Våtrommet er opplyst oppført i 2017, en periode hvor det normalt ble stilt krav til dokumentert utførelse av våtrom.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og membranutførelse. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Hjørnesluk i dusjsonen.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, veggmontert toalett og dusjvegger.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avtrekk skjer via elektrisk styrt avtrekksvifte.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon bak dusjsonen uten at det ble påvist unormale forhold på undersøkelsestidspunktet. Undersøkelsen anses imidlertid som en stikkprøvekontroll, og det kan ikke utelukkes skjulte skader eller fuktproblematikk i konstruksjonen.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Fuktmåling uten å registrere unormale forhold.

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 2. etasje fra 2011. Badet er utført med fliser på gulv og vegger, samt malt trepanel i himlingen. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, toalett og badekar.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, malt panel i himlingen.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med ukjent membrantype.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det er registrert gjennomføringer i gulvet som ikke er tilfredsstillende tettet mot eventuell fukt som kan oppstå. Dette medfører økt risiko for fuktskader i konstruksjonen i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran.

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt utførelsen, noe som gir økt risiko for at membran ikke er korrekt etablert og at det kan oppstå lekkasjer eller fuktskader i konstruksjonen.

Gjennomføringer i gulvet bør tettes forskriftsmessig for å redusere risikoen for fuktinntrengning og påfølgende skader i våtsonen.

Tilstandsrapport



Sluk under badekaret.



Sluket har noe vanskelig tilkomst, og inspeksjonen kan derfor være mangelfull.



Gjennomføringer i gulv er ikke tilstrekkelig tett mot fukt.

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning, toalett og badekar.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LOFTSETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via elektrisk styrt avtrekksvifte.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

LOFTSETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon bak dusjsonen uten at det ble påvist unormale forhold på undersøkelsestidspunktet. Undersøkelsen anses imidlertid som en stikkprøvekontroll, og det kan ikke utelukkes skjulte skader eller fuktproblematikk i konstruksjonen.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra IKEA med profilerte fronter og heltre benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn, samt plass til frittstående kjøl/frysenskap.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist svelling og oppsprekking på fronten til oppvaskmaskinen, samt på foringer rundt stekeovnen. Det er også registrert sprekkdannelser i vasken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas lokal utbedring eller utskiftning av skadede fronter og foringer, samt vurderes tiltak for å utbedre sprekkdannelser i vasken. Dersom dette ikke utbedres, kan skadene forverres over tid og føre til ytterligere fuktskader eller redusert funksjon og levetid på kjøkkeninnredningen.



Oversiktsbilde kjøkkeninnredning.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde kjøkkeninnredning.



Svelling på kjøkkenforing.



Oppsprekking i vask.



Oppsprukket lakkering på oppvaskmaskinfronten, trolig som følge av fuktig luft ved bruk av oppvaskmaskina.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstill: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-opplegg og kobberør.

Vurdering av avvik:

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

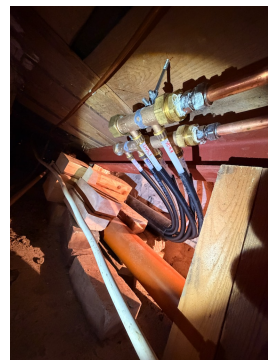
Dette gjelder de eldre kobberrørene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av de eldre kobberrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og vannskader.



Rør i rør system, med fordelerstokk i kjeller.



Inntak med hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er utført i plast.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Opprinnelsen til hele avløpssystemet i boligen er ikke kjent, noe som medfører usikkerhet om tilstand og alder. Det antas derfor at mer enn halvparten av forventet brukstid for de innvendige avløpsledningene kan være passert, og det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare tilstand og alder på de innvendige avløpsledningene. Konsekvensen av usikkerhet rundt opprinnelse og alder er økt risiko for skjulte skader eller plutselige lekkasjer, noe som kan medføre fuktskader og behov for omfattende reparasjoner.



Synlige avløpsrør i kjeller utført i plast.



Synlige avløpsrør i kjeller utført i plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon med tilluft via ventiler og luftlekkasjer/infiltrasjon i konstruksjonen. Det er periodisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert mangelfull ventilering i boligen, med få tilluftsventiler. Dette kan medføre redusert luftkvalitet og dårligere innneklima i enkelte rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres flere tilluftsventiler i boligen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader, samt redusert komfort.

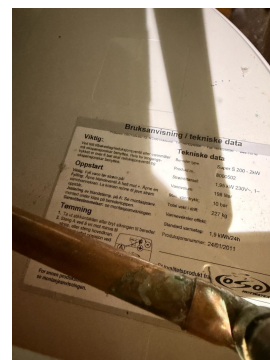
TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Boligen har en ca. 200 liters varmtvannsbereder som er plassert i kjelleren.

Årstall: 2011

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Synlig anlegg, sikringsskap med automatsikringer.

- 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)?
Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1890 Ukjent.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Undertegnede er ikke elektrofagkyndig, og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget utover en enkel visuell vurdering. Det anbefales derfor utvidet elkontroll utført av registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

Undertegnede er ikke elektrofaglig sakkyndig og har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget utover det som følger av forskrift til avhendingslova. Kontroll utført av sertifisert el-kontrollør eller elektrofaglig takstmann anbefales.

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av Det lokale eltilsyn (DLE) innenfor de siste fem år. For det elektriske anlegget er det kun foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som fremgår av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18.

Denne kontrollen kan ikke sammenlignes med kontroll utført av offentlig myndighet (DLE) eller registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Den bygningssakkyndige har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.



Nytt sikringsskap med automatsikringer i 2011.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er gjengravid og derfor ikke nærmere inspisert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er opplyst at dreneringen ble oppgradert i 2012 av tidligere eier. Fuktsikringens utførelse og materialvalg under terreng er ikke kjent.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det er ikke synlige tegn til utvendig fuktsikring av grunnmuren over terreng.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres fuktsikring av grunnmuren over terreng for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen. Manglende fuktsikring kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på grunnmuren.



Ikke synlig tegn til fuktsikring av grunnmuren over terreng.

Tilstandsrapport



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er hovedsakelig oppført i gråsteinsmur, med enkelte partier av betongmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert sprekkdannelser i grunnmurens utvendige overflate. Det er også registrert sprekkdannelser i den innvendige betongen mellom gråsteinene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for fuktinntrengning og lokale svekkelser i konstruksjonen.



Utvendig overflate på grunnmuren har store sprekkdannelser.



Sprekkdannelser i betongmur.



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er opparbeidet med plen og terrassearealer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres terrengjusteringer slik at fall ledes bort fra grunnmuren, for å unngå vannansamlinger mot bygningskonstruksjonen. Dette reduserer risikoen for fuktskader, vanninntrenging og forringelse av konstruksjonens levetid.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra 2011 i følge tidligere salgsoppgave. Vannledning av jernrør med ukjent alder. Vann- og avløp er påkoblet det kommunale nettet.

Vurdering av avvik:

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

Alderen på utvendig vannledning er ukjent, men basert på materialtype (jernrør) vurderes det at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å vurdere tilstand og eventuelt skifte ut vannledningen, da jernrør har begrenset levetid og det er usikkerhet knyttet til alder og tilstand.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, redusert vannkvalitet og plutselige rørbrudd, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og vannskader.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

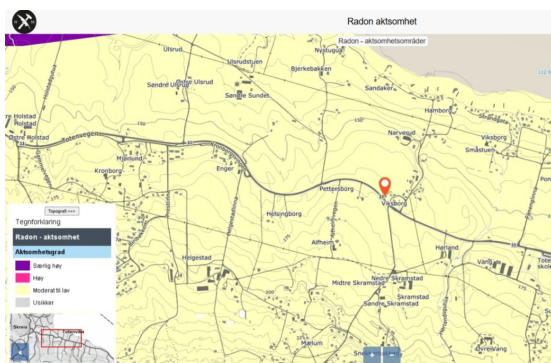
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer.

Manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner innendørs, noe som kan ha negative konsekvenser for brukernes helse.



Boligen ligger innenfor området med moderat-lav aktsomhetsgrad for radon.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Garasje / oppbevaring.

Byggeår

1994

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget fremstår jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er oppført med betonggulv på grunn og bindingsverkskonstruksjon utvendig kledd med stående trepanel. Mønet saltak i takkonstruksjon av takstoler, tekket med metalltakplater. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Garasjen er utstyrt med elektrisk leddport.

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

Tilbygg / modernisering

Opplysninger fra eier;

2022	Satt inn ny garasjeport
------	-------------------------

2022	Montert snøfangere
------	--------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

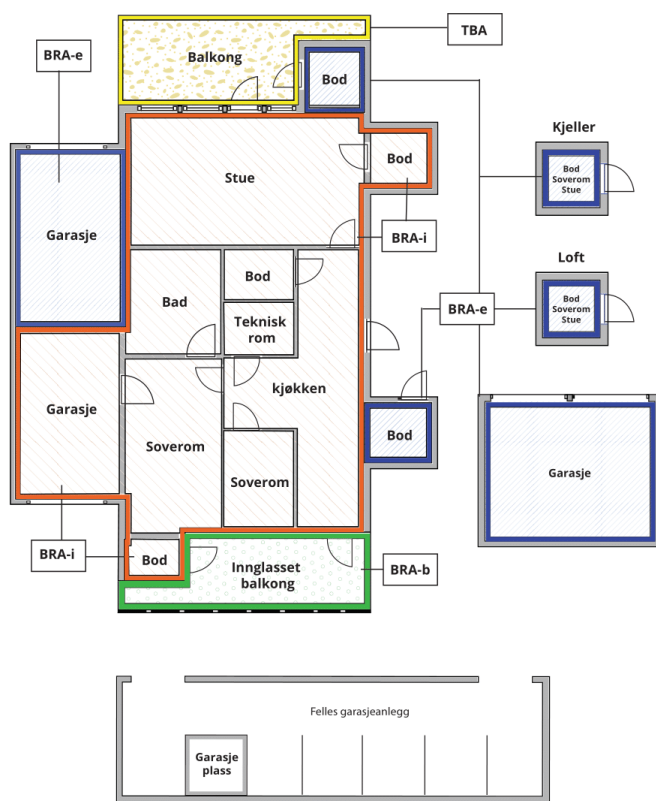
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	86		12	98	15
Loftsetasje	76			76	
Kjeller					
SUM	162		12		15
SUM BRA	174				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Vindfang, bad, forstue, stue 2, kjøkken, gang med opplegg for vaskemaskin, trapperom		Innglasset balkong
Loftsetasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, teknisk rom, soverom 3, walk-in closet, bod		
Kjeller	Bod med lav himlingshøyde, bod med lav himlingshøyde		

Kommentar

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Arealmålingene er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger, og gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Håndholdt lasermåler kan ha måleavvik som kan bidra til avvik i oppmålt areal. Arealer er målt med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler. Vanlige avrundingsregler er benyttet, og mindre avvik som følge av avrundning kan derfor forekomme. Kjøper bør være oppmerksom på dette.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke byggetegninger for bygningen i kommunens tilgjengelige arkiver på befaringstidspunktet. Vurderinger av planløsning, bruksendringer og arealdisponering er derfor basert på dagens bruk og utførelse. Det kan ikke utelukkes at dagens løsning avviker fra opprinnelig byggemeldt situasjon.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		50		50	
SUM		50			

SUM BRA

50

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, innredet rom i garasjen	

Kommentar

Garasjen har en innredet og isolert del på ca. 7 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt angitt.

Kjøper oppfordres til selv å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser for eiendommen, for å avklare om disse inneholder forhold av betydning for kjøpers bruk eller videre utvikling av eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Marius Lien	Takstingeniør
	Ole Kristian Larsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	25	34		0	2828.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Viksborgvegen 9

Hjemmelshaver

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Skreia i Østre Toten kommune med kort avstand til skole, barnehage, dagligvarebutikk og øvrige servicetilbud på Skreia. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og landbruksarealer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2018–2030 for Østre Toten kommune.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gårdsplass, plenarealer og beplantning. Adkomst fra privat veg. Tomten fremstår i hovedsak som flat til svakt skrånende.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er en selveierbolig oppført på eiet tomt. Det er ikke opplyst om forhold utover det som fremgår av grunnboken. Eventuelle tinglyste servitutter, rettigheter og heftelser følger eiendommen og kan få betydning for bruk og utnyttelse av eiendommen.

Det anbefales at interessenter gjør seg kjent med grunnboksutskrift og eventuelle tinglyste dokumenter for nærmere opplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	11.05.2026	Energimerking utført av undertegnede.	Gjennomgått		Ja
Egenerklæring	11.05.2026	Selgers egenerklæringsskjema.	Gjennomgått		Nei
Eier	07.05.2026	Opplysninger fra eier under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	11.05.2026	Grunnboksutskrift for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	11.05.2026	Offentlige planer eiendommen omfattes av.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	11.05.2026	Situasjonskart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.05.2026	Tegninger for garasjen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

• Vurdering mot byggregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer 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 boligkøper 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 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Forutsetninger

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

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, 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 brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

(2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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



Adresse

Viksborgvegen 9, 2848 SKREIA

Dato for energimerking

11.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-293955

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

140289493

Gårdsnummer

25

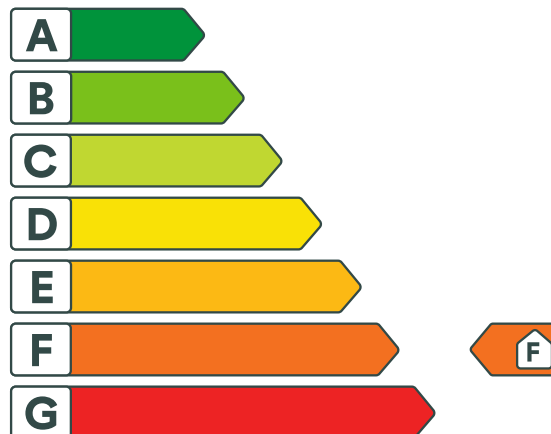
Bruksnummer

34

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1890

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

162,0 m²

Oppvarmet bruksareal

162,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

323,91 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

418,05 kWh/m²

Totalt levert pr. år

73 619 kWh



Viksborgvegen 9, 2848 SKREIA



Detaljering

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



Viksborgvegen 9, 2848 SKREIA



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 2: 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 3: 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

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

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: 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 12: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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.

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

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

Spørsmål om energiattesten

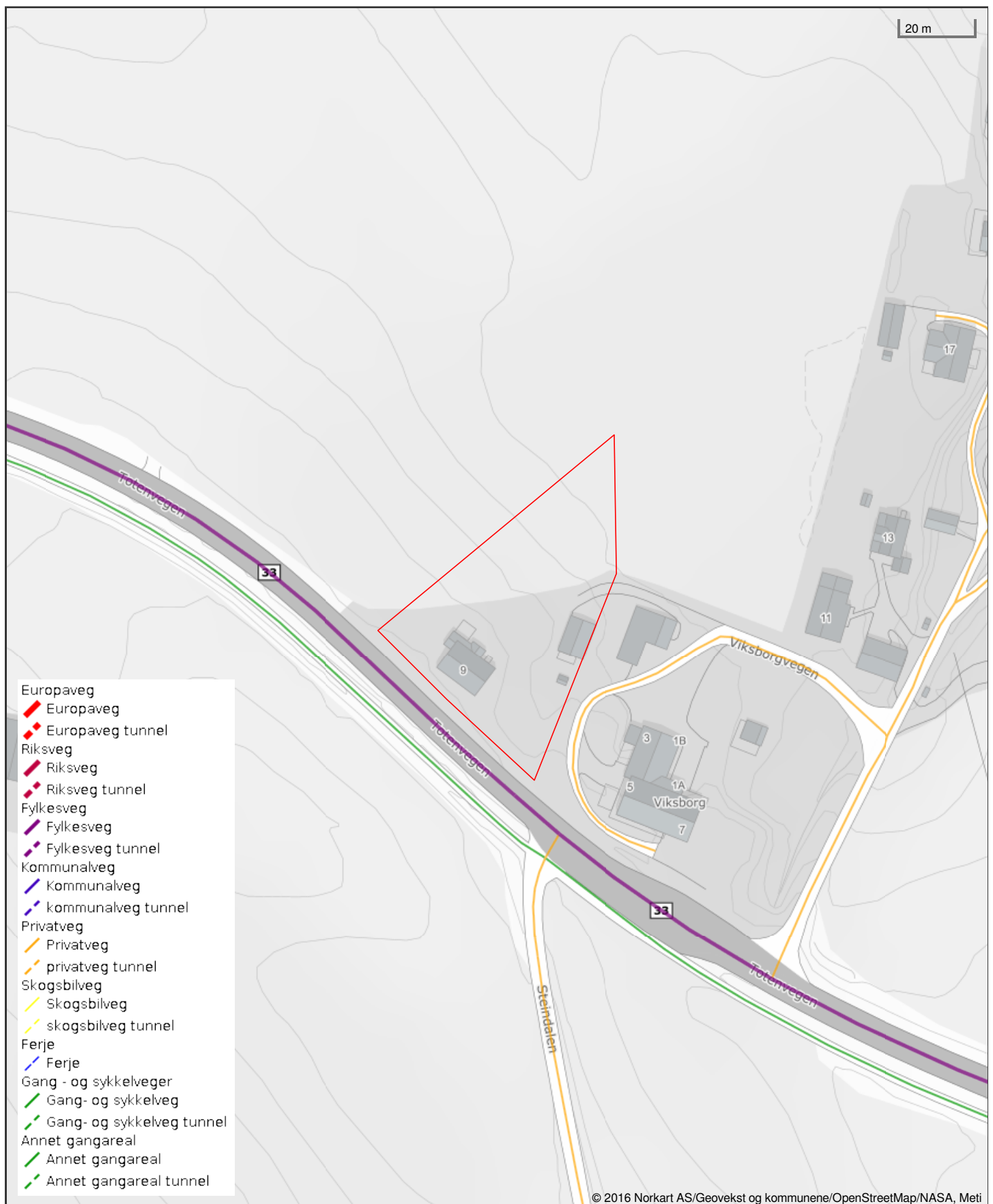
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

<https://www.enova.no>



Vegstatuskart for eiendom 3442 - 25/34//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.