Tilstandsrapport

Enebolig - innredet med 3 separate leiligheter

Tongabakken 4, 2815 GJØVIK

GJØVIK kommune

gnr. 61, bnr. 37

Sum areal alle bygg: BRA: 253 m² BRA-i: 237 m²



Befaringsdato: 16.09.2026 **Rapportdato:** 04.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22479-1161 **Eiendomsverdi ref nr:** RF8604

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.

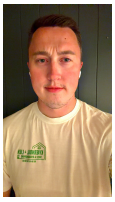
Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

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 fornøyde 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

post@kl-tb.com
952 99 683

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

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.

TG 0

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.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, 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.

TG 3

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.

TG IU

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en enebolig opprinnelig oppført i 1939, over kjeller og to boligetasjer. Bygningen er oppført med grunnmur og konstruksjoner av eldre utførelse, yttervegger i trekonstruksjon med utvendig trekledning og mønet saltak med trekonstruksjon. Taket er tekket med metallplater/båndtekking. Taktekking, takrenner/nedløp og utvendig trekledning er opplyst fornyet i 2025. Vinduer er av varierende alder, hovedsakelig med 2-lags isolerglass, hvor flere er fra perioden 2018–2021 og enkelte er av eldre dato. Boligen har balkong i plan 2, utvendige trapper og takoverbygg. Det er registrert enkelte vedlikeholds- og utførelsesrelaterte forhold ved de utvendige konstruksjonene, samt eldre fuktmerker på loft.

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat, parkett og fliser på gulv, samt malte flater, panelplater, tapet og himlingsplater på vegger og himlinger. Etasjeskillerne er hovedsakelig utført som trebjelkelag. Boligen har pipe og ildsted, samt innvendige trapper i trekonstruksjon. Kjelleretasjen har utforede og kledde vegger mot terreng. Det er registrert enkelte skjevheter og høydeavvik i etasjeskillerne, normal til stedvis tydelig bruksslitasje på overflater samt enkelte fukt- og ventilasjonsrelaterte forhold i kjelleretasjen.

Boligen har bad tilknyttet leilighetene i kjeller, plan 1 og plan 2, samt separate toalettrom i plan 1 og plan 2. Våtrommene har varierende alder og utførelse. Det er registrert flere avvik knyttet til blant annet overflater, fallforhold, sluk/tettesjikt og ventilasjon. Badet i plan 2 er av eldre dato og har et vesentlig oppgraderingsbehov.

Boligen har kjøkkeninnredninger i de tre leilighetene, med varierende alder, standard og bruksslitasje. Tekniske installasjoner består blant annet av vannledninger i plast/rør-i-rør og kobber, avløpsledninger i plast og eldre støpejern, flere varmtvannsberedere og elektriske anlegg med egne sikringsskap og strømmålere til de enkelte leilighetene. Ventilasjonen er hovedsakelig basert på naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og kjøkken. Ventilasjonsforholdene er stedvis mangelfulle, særlig i kjelleretasjen.

Byggegrunn er ukjent. Grunnmur og fundamentering er i stor grad skjult og har begrenset kontrollmulighet. Utvendig fuktsikring og drenering har ukjent alder og usikker gjenværende funksjon. Terrenget er relativt flatt og har stedvis fall mot bygningen. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Samlet sett fremstår boligen med en standard og teknisk tilstand som må sees i sammenheng med opprinnelig byggeår, senere ombygginger og utførte oppgraderinger. Flere utvendige bygningsdeler er nyere, mens deler av innvendige konstruksjoner, våtrom og tekniske installasjoner er av eldre eller ukjent alder. Det er registrert flere forhold med behov for vedlikehold, nærmere undersøkelser og oppgradering, hvor særlig våtrom, fukt-/ventilasjonsforhold i kjeller og enkelte eldre konstruksjoner må hensyntas.
Bygningen er ved befaringen innredet med tre separate leiligheter, mens Matrikkelen angir én boenhet. Det vises til rapportens punkt om lovlighet for nærmere beskrivelse.

Enebolig - innredet med 3 separate leiligheter - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført med yttervegger i trekonstruksjon og utvendig trekledning. Taket er utført som mønet saltak i trekonstruksjon og tekket med metallplater/båndtekking. Takrenner og nedløp er utført i metall. Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass av varierende alder, ytterdører i malt utførelse, balkong i plan 2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av laminat, parkett og fliser. Vegger og himlinger har malte flater, panelplater, tapet og himlingsplater. Etasjeskillerne er hovedsakelig utført som trebjelkelag. Boligen har pipe med tilknyttet ildsted og innvendige trapper i trekonstruksjon. Kjelleretasjen har utforede og kledde vegger mot terreng.

VÅTROM Gå til side

Boligen har bad tilknyttet leilighetene i kjeller, plan 1 og plan 2. Våtrommene har flislagte og øvrige våtromstilpassede overflater av varierende alder og utførelse. Rommene er utstyrt med sluk, sanitærutstyr og ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Boligen har kjøkken tilknyttet hver av de tre leilighetene. Kjøkkeninnredningene er av varierende alder og utførelse, med skap- og skuffefronter, benkeplater, oppvaskkum og tilhørende hvitevarer. Kjøkkenene har avtrekk via kjøkkenventilator.

SPESIALROM Gå til side

Boligen har separate toalettrom i plan 1 og plan 2. Rommene har toalett og servant, med overflater av varierende utførelse og alder.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger består av rør-i-rør-system i plast samt kobberrør. Avløpsledningene består av plast og eldre støpejernsrør. Ventilasjonen er hovedsakelig basert på naturlig ventilasjon, med avtrekk fra bad og kjøkken. Bygningen har flere varmtvannsberedere. Elektriske anlegg er etablert med egne sikringsskap og strømmålere til de enkelte leilighetene. Oppvarming av boligen skjer med elektriske panelovner, gulvvarme på bad og vedfyring.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er ukjent. Bygningen har grunnmur og fundamentering av eldre utførelse. Terrenget rundt bygningen består av opparbeidede utearealer. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig - innredet med 3 separate leiligheter

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente bygningstegninger for boligen som kan benyttes til kontroll av dagens planløsning og bruk. I kommunens byggesaksarkiv foreligger det korrespondanse fra 2014 vedrørende allerede utførte fasadeendringer uten tillatelse. Kommunen etterspurte i den forbindelse blant annet målsatte tegninger av eksisterende fasader og planløsninger, tegninger av eventuelle nye planløsninger samt nærmere redegjørelse for tiltaket. Kommunen etterspurte også avklaring av hvorvidt tiltaket var et ledd i bruksendring av bygningen, og opplyste at bruksendring i så fall var søknadspliktig. Det fremgår av den tilgjengelige dokumentasjonen at det på dette tidspunktet ikke var gitt tillatelse til de omsøkte tiltakene.
Bygningen er i Matrikkelen registrert som enebolig med én boenhet, med et samlet registrert BRA på 237 m² fordelt over tre etasjer. Ved befaringen fremstod bygningen imidlertid innredet med separate leiligheter i kjeller, 1. etasje og 2. etasje.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at dagens planløsning, bruk eller oppdeling av bygningen i tre separate leiligheter/boenheter er omsøkt og godkjent av kommunen. På bakgrunn av tilgjengelig dokumentasjon kan det derfor ikke bekreftes at dagens bruk og innredning er offentligrettslig godkjent.
Forholdet bør avklares med kommunen. Det må påregnes at det kan være nødvendig med søknad om bruksendring og/eller oppdeling i flere boenheter. En eventuell godkjenning kan medføre krav til dokumentasjon og bygningsmessige tiltak, blant annet knyttet til brannsikkerhet, rømningsforhold og øvrige relevante myndighetskrav. Omfanget av eventuelle tiltak kan ikke fastslås før forholdet er nærmere avklart med kommunen.
Det foreligger således et avvik mellom registrert antall boenheter og bygningens faktiske bruk på befaringsdagen.

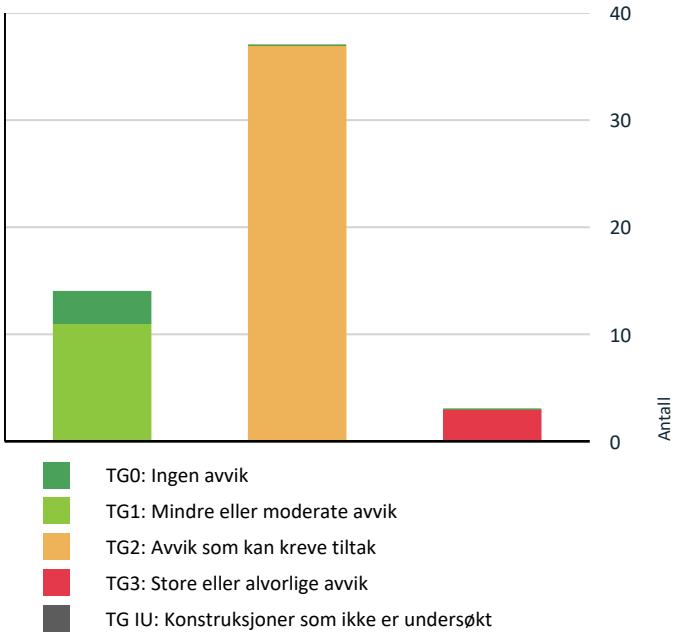
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

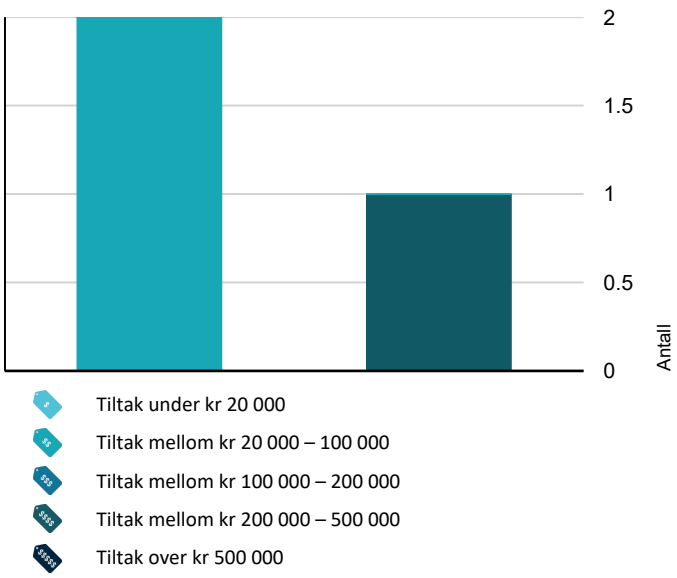
Sammendrag av boligens tilstand

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 - innredet med 3 separate leiligheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Eldre vinduer	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Våtrom > Leilighet plan 2. > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Kledning under takoverbygg kjeller	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv kjellerleilighet	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv leilighet plan 1.	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv leilighet plan 2.	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger kjellerleiligheter	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger leilighet plan 1.	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger leilighet plan 2.	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner leilighet plan 1.	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner leilighet plan 2.	Gå til side

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Sammendrag av boligens tilstand

- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører - kjellerleilighet** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører - leilighet plan 1.** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører - leilighet plan 2.** Gå til side
- **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Kjøkken > Leilighet plan 2. > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Kjøkken > Leilighet plan 1. > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Leilighet plan 1. > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Leilighet plan 1. > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Leilighet plan 1. > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Leilighet plan 1. > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Leilighet plan 1. > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > Kjellerleilighet > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjellerleilighet > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjellerleilighet > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Kjellerleilighet > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjellerleilighet > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Kjellerleilighet > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling i boligen. Gå til side

Det er registrert rekkverk med åpninger som er større enn dagens krav. Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, og det mangler håndløper langs vegg i deler av trappeløpet.

På generelt grunnlag anbefales det at det elektriske anlegget gjennomgås av registrert elektrovirksomhet. Anbefalingen må ses i sammenheng med at det ikke er fremlagt dokumentasjon for utførte arbeider, samt at alder og omfang av tidligere arbeider og endringer på anlegget er ukjent. En slik kontroll vil kunne avklare anleggets tilstand og eventuelt behov for tiltak.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver eller dokumenterer den branntekniske oppdelingen av bygningen. Bygningen er innredet med separate boligarealer/leiligheter i kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Det har ved den begrensede visuelle kontrollen ikke vært mulig å verifisere brannmotstanden til etasjeskillere, vegger, dører, gjennomføringer eller øvrige konstruksjoner som skiller de ulike boarealene.

Enkelte røykvarslere ga ved befaringen signal om lav batterikapasitet.

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Boligens energimerking



Beskrivelse

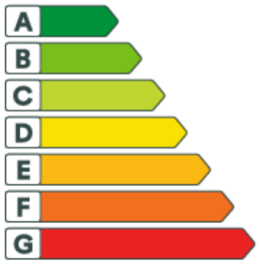
Energimerket er beregnet av Vilda i samarbeid med Enova.

Karakteren er blandt annet beregnet ut fra følgende parametre: Rekkehus/andre småhus, byggeår 1939, bærekonstruksjon i tre, etterisolert yttertak, original isolering i vegger, original gulvisolering, vinduer fra 2018, 2019, 2020, 2021.

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 bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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 - INNREDET MED 3 SEPARATE



Byggeår
1939

Kommentar
Det foreligger attest for fullført byggearbeid, datert 20.01.1940.

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut fra alder og konstruksjon, jf. beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget har varierende vedlikeholdsnivå. Utvendig er det utført flere nyere vedlikeholdsarbeider, mens innvendig vedlikehold vurderes som middels. Det er registrert flere bygningsdeler med behov for vedlikehold og oppgradering.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen på hovedbygningen består av metallplater utført som båndtekking. Taktekking på hovedtaket er opplyst fornyet i 2025.

Takoverbygget ved kjellerinngangen er tekket med pappshingel.

Takflatene er i hovedsak besiktiget ved bruk av drone. Punktet må sees i sammenheng med takkonstruksjon/loft.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner og nedløp er utført i metall. På hovedbygningen er takrenner og nedløp opplyst fornyet i 2025 i forbindelse med oppgradering av taktekkingen. Vindskier og toppbord er utført i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert løst/mangelfullt feste på nedløp ved takoverbygget over kjellerinngangen.
Toppbord/vindski på samme takoverbygg mangler dekkende beslag.

• Det er registrert manglende taknedløp fra overbygget over hovedinngangen.

Konsekvens/tiltak
• Løst nedløp bør festes, og det bør etableres beslag på utsatte trekonstruksjoner for å redusere fuktbelastningen. Løsningen for vannavrenning over hovedinngangen bør også utbedres slik at takvann ledes kontrollert bort fra konstruksjonen. Mangelfull bortledning av vann og ubeskyttet treverk vil over tid kunne medføre økt fuktbelastning, værslitasje og risiko for fuktrelaterte skader.


Løst nedløpsrør.

Tilstandsrapport



Manglende nedløpsrør.



Fuktskjolder på gulvingen på loftet.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon i tre med undertak av rupanel.

Loftet er utført som kaldt loft, med tilhørende kneloftsrom.

Det er registrert etterisolering med blåseisolasjon i deler av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert fuktmerker på undertaket. Forholdet fremstod ikke som aktivt på befaringstidspunktet, men årsak og tidspunkt for fuktbelastningen er ikke dokumentert.

• Enkelte rørføringer på loftet har mangelfull kondensisolering. Det er registrert fuktskjolder på underliggende gulv i tilknytning til disse.

Konsekvens/tiltak

• Fuktmerkene på undertaket bør holdes under observasjon for å kontrollere om forholdet er eldre eller om det forekommer ny fuktbelastning. Taktekking er opplyst fornyet i 2025, og merkene kan være fra tiden før takarbeidene, men dette kan ikke fastslås på bakgrunn av den visuelle kontrollen alene.

Rørføringer bør kondensisoleres på en tilfredsstillende måte. Mangelfull kondensisolering kan medføre kondensdannelse og gjentatt fuktbelastning på omkringliggende trekonstruksjoner, med risiko for fuktskader ved langvarig påvirkning.



Fuktskjolder på undertaket rundt pipa.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trekonstruksjoner og utvendig kledd med trekledning. Ifølge opplysninger er utvendig kledning fornyet i 2025.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert stedvis begrenset luftespalte i nedkant av utvendig kledning.

• Det er også stedvis registrert mangelfull musetetting i nedkant av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Utførelsen bør gjennomgås og utbedres slik at det etableres tilfredsstillende lufting og musetetting bak/under kledningen. Begrenset lufting kan redusere drenerings- og uttørkingsevnen bak kledningen og medføre økt risiko for fuktrelaterte skader over tid. Mangelfull musetetting medfører risiko for at skadedyr får tilgang til veggkonstruksjonen.

TG 2 Kledning under takoverbygg kjeller

Beskrivelse

Under takoverbygget ved inngang til kjeller er ytterveggen kledd med liggende trekledning. Det er beslag i overgangen mot tilstøtende konstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert lokale råteskader i nedre del av trekledningen, særlig i området ved overgang mot beslag. Det er også registrert begrenset lufting bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte ut den aktuelle kledningen og etablere ny kledning med tilsvarende prinsipp som på øvrige deler av bygningen, med tilfredsstillende lufting og fuktsikker utførelse. Bakenforliggende konstruksjon bør samtidig kontrolleres for eventuelle følgeskader.

Registrerte råteskader viser at kledningen har vært utsatt for fuktbelastning over tid. Ved fortsatt fuktbelastning kan skadeutviklingen fortsette og medføre ytterligere nedbrytning av treverket og eventuelt underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Veggkledningen under takoverbygget til kjellernedgangen.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass. Vinduene er fra henholdsvis 2018, 2019, 2020 og 2021. Vinduenes funksjon er kontrollert ved stikkprøver.

TG 3 Eldre vinduer

Beskrivelse

Enkelte av boligens eldre vinduer er utført som malte trevinduer med koblet 1+1-lags glass.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert værslitasje og sprekker i treverk på enkelte vinduer. Det er også registrert fuktpåvirkning på innvendige deler av vinduskonstruksjonen samt sprukket glass.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes utskifting av de eldre vinduene. Registrert værslitasje, fuktpåvirkning, sprekker i treverk og skadet glass viser at vinduene har redusert tilstand og funksjon. Ved fortsatt fuktbelastning kan nedbrytningen av treverket utvikle seg videre.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har ytterdører med 2-lags isolerglass til kjeller og plan 1.

Inngangsdørene til leilighetene i plan 1 og plan 2 er malte, glatte dører med brann- og lydklassifisering.

Dørene har enkelte normale bruksspor.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkongen i plan 2 er utført med rekkverk i malt treverk. Balkonggulvet er tekket med metalltekking, som samtidig fungerer som balkongens vanntette sjikt. Toppen av rekkverket er beslått.

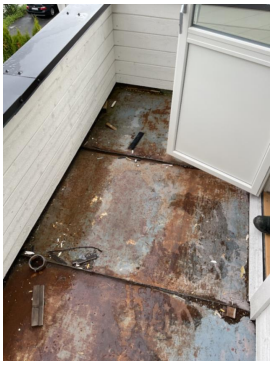
Vurdering av avvik:

• Metalltekkingen på balkonggulvet er av eldre dato og har usikker gjenværende funksjon. Rekkverkshøyden er målt lavere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Balkongens tekking/tettesjikt må påregnes utbedret eller fornyet for å sikre tilfredsstillende tetthet og videre funksjon. Ved svikt i tekkingen kan vann trenge inn i underliggende og tilstøtende konstruksjoner og medføre fuktskader.

Rekkverket bør forhøyes eller utbedres slik at tilfredsstillende sikkerhet oppnås. For lav rekkverkshøyde medfører økt risiko for fallulykker.



Tekkingen på balkongen.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendig trapp ned til kjellerinngang er utført i impregnert trekonstruksjon. Trapp til hovedetasjen er utført i støpejern.

Vurdering av avvik:
• Trappen ned til kjeller har bratt stigning og mangler håndløper.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerheten ved bruk. Trappens bratte utførelse, kombinert med manglende håndløper, medfører økt risiko for fall, særlig ved våte eller glatte forhold.





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv kjellerleilighet

Beskrivelse
Gulvoverflatene i kjellerleiligheten består hovedsakelig av laminat, med fliser i området innenfor ytterdøren.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert slitasje og lokale skader på laminatgulvet. Enkelte laminatbord har forskjøvet seg, med åpne skjøter mellom bordene.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring eller utskifting av gulvoverflater. Åpne skjøter og skadede laminatbord kan utvikle seg videre ved fortsatt bruk og medføre ytterligere slitasje og redusert funksjon på gulvoverflaten.





TG 2 Overflater - gulv leilighet plan 1.

Beskrivelse
Gulvoverflatene i leiligheten i plan 1 består hovedsakelig av laminat i ulike utførelser.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert lokal svelling i skjøter på laminatgulvet, samt noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Lokalt skadede gulvoverflater må påregnes utbedret eller skiftet. Svelling i laminatskjøter kan være tegn på tidligere eller gjentatt fuktpåvirkning, men årsaken er ikke fastslått. Ved fortsatt fuktbelastning kan skadene utvikle seg videre.



TG 2 Overflater - gulv leilighet plan 2.

Beskrivelse
Gulvoverflatene i leiligheten i plan 2 består hovedsakelig av laminat i ulike utførelser.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er registrert lokal svelling i enkelte skjøter på laminatgulvet.

Konsekvens/tiltak
• Lokalt skadede gulvoverflater må påregnes utbedret eller skiftet. Svelling i laminatskjøter kan være tegn på tidligere fuktpåvirkning, men årsaken er ikke fastslått. Ved ytterligere fuktbelastning kan skadene utvikle seg videre.



TG 2 Overflater - vegger og himlinger kjellerleiligheter

Beskrivelse
Overflater på vegger og himlinger i kjellerleiligheten består av malte, glatte flater. Veggene fremstår noe slitte med bruksmerker og sprekker, samt flere merker og hakk.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert flere bruksmerker og hakk i overflatene, samt lokale riss/sprekker. Overflatene har stedvis slitasje utover det som vurderes som normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes overflatebehandling og lokale reparasjoner for å utbedre registrerte skader og slitasje. Riss og sprekker bør holdes under observasjon, og ved eventuell videre utvikling bør årsaken undersøkes nærmere.







TG 2 Overflater - vegger og himlinger leilighet plan 1.

Beskrivelse
Innvendige overflater på vegger og himlinger består av malte, glatte flater, panelplater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert stedvis slitasje og flere bruksmerker på veggoverflatene, samt lokale riss/sprekker. I himlingen er det registrert flere merker og hull etter tidligere innfestinger.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokale reparasjoner og overflatebehandling for å utbedre registrerte skader og slitasje. Riss og sprekker bør holdes under observasjon, og ved eventuell videre utvikling bør årsaken undersøkes nærmere.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger leilighet plan 2.

Beskrivelse
Innvendige overflater på vegger og himlinger består av malte, glatte flater, tapet, trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert lokale riss/sprekker samt stedvis slitasje og bruksmerker på vegg- og himlingsoverflater.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokale reparasjoner og overflatebehandling for å utbedre registrerte forhold. Riss og sprekker bør holdes under observasjon, og ved eventuell videre utvikling bør årsaken undersøkes nærmere.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner kjellerleilighet.

Beskrivelse

Gulvet i kjellerleiligheten er utført som betonggulv på grunn. Ved kontroll av gulvets planhet ble det registrert høydeforskjeller på inntil ca. 15 mm gjennom etasjen.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner leilighet plan 1.

Beskrivelse

Etasjeskillet mellom kjeller og plan 1 er utført som trebjelkelag. Ved kontroll av gulvets planhet ble det registrert lokale høydeforskjeller på inntil ca. 25 mm over en målelengde på 2 meter. For øvrig ble det registrert høydeforskjeller på inntil ca. 15 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert lokale høydeforskjeller på ca. 25 mm over 2 meter

Konsekvens/tiltak

• Høydeforskjellene medfører skjevheter i gulvet, men det er på bakgrunn av den visuelle kontrollen ikke fastslått om forholdet skyldes eldre setninger, deformasjoner i trebjelkelaget eller andre forhold. Dersom plant gulv ønskes, må det påregnes oppretting. Ved tegn til videre utvikling bør konstruksjonen undersøkes nærmere.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner leilighet plan 2.

Beskrivelse

Etasjeskillet mellom plan 1 og plan 2 er utført som trebjelkelag. Ved kontroll av gulvets planhet ble det registrert høydeforskjeller på inntil ca. 20 mm over en målelengde på 2 meter og inntil ca. 25 mm gjennom etasjen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert høydeforskjeller i gulvet som overstiger toleransenivået for TG1.

Konsekvens/tiltak

• Høydeforskjellene medfører skjevheter i gulvet. Årsaken til skjevhetene er ikke nærmere fastslått, og det er ikke registrert forhold som dokumenterer pågående bevegelser. Dersom plant gulv ønskes, må det påregnes oppretting. Ved tegn til videre utvikling bør konstruksjonen undersøkes nærmere.

Radon

Beskrivelse

Bygningen er oppført i 1939, før det ble stilt krav om radonsperre i bygninger. Det foreligger ikke opplysninger om radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak. Eiendommen ligger ifølge NGUs radonaktsomhetskart i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å dokumentere radonnivået i boligen. Radonforekomst kan ikke fastslås på bakgrunn av byggeår eller radonaktsomhetskart alene, og eventuelt behov for tiltak vil avhenge av måleresultatet.

TG 3 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har teglsteinspipe. Det er ikke registrert ildsted i kjeller eller på plan 1. På plan 2 er det montert en eldre vedovn.

Ved visuell kontroll gjennom sotluke ble det registrert rusk/bøss og løse teglrester. Pipens innvendige tilstand er for øvrig ikke undersøkt eller funksjonsprøvd av bygningssakkyndig.

Eier opplyser at ildstedet i plan 2 ikke skal benyttes før pipen er utbedret. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som nærmere beskriver bakgrunnen for opplysningen, omfanget av eventuelle avvik eller hvilke utbedringer som er nødvendige.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert løse teglrester og rusk inne i sotluken.
Eier har opplyst at ildstedet i plan 2 ikke skal benyttes før pipen er utbedret. Det foreligger ikke dokumentasjon som gjør det mulig å fastslå pipens tekniske tilstand eller omfanget av nødvendige tiltak.
Det mangler ildfast plate på gulvet under sotluken.

Konsekvens/tiltak

• På bakgrunn av registrerte forhold og eiers opplysning anbefales det at pipe og ildsted kontrolleres av kvalifisert fagperson/feiervesen før ildstedet tas i bruk. Eventuelle nødvendige utbedringer må avklares på bakgrunn av en slik kontroll. Inntil forholdet er avklart, bør ildstedet ikke benyttes.
Det må etableres tilfredsstillende ubrennbart materiale på gulvet under sotluken for å redusere risikoen for antennelse ved uttak av sot og glør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tilstandsrapport



TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleretasjen ligger helt eller delvis under terreng. Innvendige overflater består hovedsakelig av laminat, parkett og fliser på våtrom. Yttervegger er innvendig utforet med ca. 50 mm isolert trekonstruksjon og kledd med gips.

Det er foretatt hulltaking i to utforede yttervegger. Ved hulltaking ble det ikke registrert unormale fuktverdier i tilgjengelig treverk. Ved den ene kontrollen ble det registrert rå luft fra konstruksjonen. Ved den andre ble det registrert lukt samt fuktighet ved berøring av innsiden av svartpapp.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert indikasjoner på fuktbelastning i utforede yttervegger mot terreng, herunder rå luft/lukt og fuktighet på innsiden av svartpapp. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller synlige fuktskader i tilgjengelig treverk ved hulltaking.
Det er i tillegg registrert mindre områder med mugglignende vekst på innvendig veggoverflate i hjørnet av ett soverom.

Konsekvens/tiltak

• Årsaken til den mugglignende veksten er ikke fastslått. Forholdet kan blant annet være relatert til høy luftfuktighet, begrenset ventilasjon og redusert luftsirkulasjon bak møbler plassert tett mot en kald yttervegg. Samtidig er det registrert indikasjoner på fuktbelastning inne i den utforede veggkonstruksjonen, og påvirkning fra grunnmur/terreng kan derfor ikke utelukkes.

Det anbefales å bedre luftsirkulasjonen langs yttervegger og sikre tilfredsstillende ventilasjon i kjelleretasjen. Registrerte forhold bør følges opp, og ved fortsatt eller tilbakevendende vekst/lukt bør årsaken undersøkes nærmere. Forholdet må også sees i sammenheng med bygningens drenering og utvendige fuktsikring.

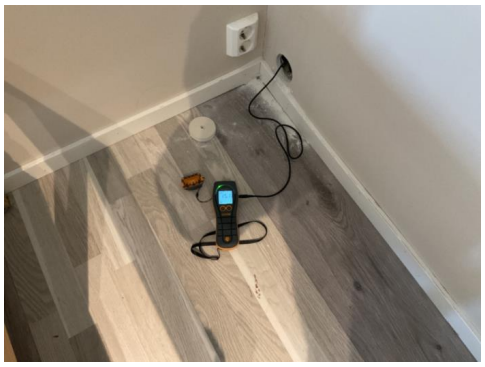
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for utvikling av fuktskader, muggsoppvekst og forringelse av inneklimaet, samt mulig skade på bygningskonstruksjonen over tid.



Her ble det registrert noe mugglignende forekomst på veggene.



Fuktmåling ved hulltaking, ikke registrert unormale verdier i tilgjengelig trevirke.



Fuktmåling ved hulltaking, ikke registrert unormale verdier i tilgjengelig trevirke.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper mellom etasjene er utført i trekonstruksjon med malt rekkverk. Trinn mellom plan 1 og plan 2 har gulvbelegg, mens trinn videre mot loft har lakkert overflate.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert rekkverk med åpninger som er større enn dagens krav. Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, og det mangler håndløper langs vegg i deler av trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre rekkverkene med tilstrekkelig høyde og mindre åpninger, samt etablere håndløper langs trappeløpet. Registrerte forhold medfører redusert personsikkerhet og økt risiko for fallulykker, særlig for barn.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører - kjellerleilighet

Beskrivelse

Innvendige dører i kjellerleiligheten består hovedsakelig av malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte dører tar i karm og har behov for justering. Det er også registrert løse dørhåndtak og stedvis slitasje på dørene.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes justering og vedlikehold av enkelte dører og beslag for å oppnå tilfredsstillende funksjon. Ved fortsatt bruk uten justering kan dører som tar i karm få ytterligere slitasje på dørblad og karm.

TG 2 Innvendige dører - leilighet plan 1.

Beskrivelse

Innvendige dører i leiligheten i plan 1 består av malte fyllingsdører og malte, glatte dører.

Vurdering av avvik:

• Enkelte dører tar i karm og har behov for justering. Det er i tillegg registrert generell bruksslitasje på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes justering og vedlikehold av enkelte dører for å oppnå tilfredsstillende funksjon. Dører som tar i karm kan ved fortsatt bruk få økt slitasje på dørblad og karm.

TG 2 Innvendige dører - leilighet plan 2.

Beskrivelse

Innvendige dører i leiligheten i plan 2 består hovedsakelig av malte, glatte dører av eldre type.

Vurdering av avvik:

• Enkelte dører har funksjonsavvik i form av skjevheter og behov for justering. Dørene har i tillegg stedvis tydelig alders- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes justering og vedlikehold av enkelte dører. På grunn av alder og generell slitasje kan det også bli aktuelt med utskifting av enkelte dører dersom tilfredsstillende funksjon ikke oppnås ved justering.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ved befaring av kjellerleiligheten ble det observert enkelte insekter. Det ble blant annet registrert flere insekter bak seng på ett av soverommene. Type/art er ikke nærmere fastslått.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert forekomst av insekter i kjellerleiligheten. Det er ikke foretatt artsbestemmelse, og det kan derfor ikke fastslås på bakgrunn av befaringen om forekomsten er fuktrelatert eller har annen årsak.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales nærmere undersøkelse og eventuell artsbestemmelse dersom forekomsten vedvarer eller er omfattende. Dersom insektene viser seg å være fuktkrevende, bør forholdet sees i sammenheng med registrerte fuktindikasjoner og ventilasjonsforhold i kjelleretasjen. Eventuelt behov for bekjempelse eller andre tiltak må vurderes på bakgrunn av nærmere identifisering.



VÅTROM

LEILIGHET PLAN 2. > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badets alder og tidspunkt for eventuell rehabilitering er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets oppbygging eller utførelse.
Badet har flislagt gulv og hovedsakelig flislagte vegger, med enkelte malte platekledde overflater. Himlingen er kledd med himlingsplater. Rommet er innredet med servantinnredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Sluk og enkelte rørgjennomføringer var ikke tilgjengelige for inspeksjon på grunn av plassering av dusjkabinett og vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har ukjent alder, og det er registrert flere forhold som gir usikkerhet omkring våtrommets tekniske tilstand og videre funksjon. Det er blant annet registrert riss/sprekker i fliser og fuger. Sluk, tettesjikt og enkelte gjennomføringer kunne ikke kontrolleres ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• På bakgrunn av ukjent alder, manglende dokumentasjon og registrerte forhold må våtrommet påregnes oppgradert. Omfanget av nødvendige tiltak kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser og eventuell demontering/åpning av konstruksjoner.
Ved fortsatt bruk må det tas høyde for usikkerhet knyttet til tettesjiktets tilstand og våtrommets gjenværende funksjon. Eventuelle skjulte fukt- eller følgeskader kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

LEILIGHET PLAN 2. > 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.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i tilliggende konstruksjon.

LEILIGHET PLAN 1. > BAD

Generell

Beskrivelse

Badets alder og tidspunkt for eventuell rehabilitering er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommets oppbygging eller utførelse.

Badet har flislagt gulv og flislagte vegger, samt malt, glatt himling. Rommet er innredet med servantinnredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er registrert enkelte skader og slitasje på dusjkabinettet. Enkelte spotter i himlingen var ikke i funksjon på befaringstidspunktet.

LEILIGHET PLAN 1. > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppbygging eller utførelse.

Vurdering av avvik:

• Det mangler dokumentasjon på utførelse av vanntette sjikt og øvrige arbeider på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet omkring våtrommets oppbygging og utførelse, herunder utførelse av membran, tilslutninger og gjennomføringer. Kvaliteten på skjulte løsninger kan derfor ikke verifiseres på bakgrunn av fremlagt dokumentasjon.

LEILIGHET PLAN 1. > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har en malt, glatt overflate. Deler av veggoverflaten bak dusjkabinettet var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert riss/sprekker i enkelte fliser og fuger. Det er også registrert hull/skade i veggoverflaten.

Konsekvens/tiltak

• Riss, sprekker og skader i overflatene bør utbedres. Skadede fuger og fliser kan redusere overflatenes evne til å beskytte underliggende konstruksjoner mot vannbelastning. Omfang og eventuell påvirkning på bakenforliggende tettesjikt kan ikke fastslås ved visuell kontroll alene.

LEILIGHET PLAN 1. > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvoverflatene består av fliser. Det er elektriske varmekabler i gulvet. Det er registrert fall på gulvet mot sluk på ca. 1:100. Gulvet under dusjkabinettet var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet.

LEILIGHET PLAN 1. > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet på grunn av plassering av dusjkabinett. Type sluk, membranens tilslutning til sluk og øvrig utførelse av det vanntette sjiktet kunne derfor ikke kontrolleres. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser utførelsen av membran/tettesjikt.

Vurdering av avvik:

• Sluk og membranens tilslutning til sluket kunne ikke kontrolleres. Utførelsen av det vanntette sjiktet er ikke dokumentert, og tettesjiktets utførelse og tilstand er derfor ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Sluk og tilslutningen mellom membran og sluk bør kontrolleres når området blir tilgjengelig. Manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til utførelsen og tilstanden på det vanntette sjiktet. Eventuelle skjulte avvik kan ikke avklares uten nærmere undersøkelser.

LEILIGHET PLAN 1. > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med servantinnredning og dusjkabinett. Det er etablert opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert skader og slitasje på dusjkabinettet.
Dør/front på servantinnredningen har skade og redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes reparasjon eller utskifting av skadede deler på dusjkabinett og servantinnredning. Dersom tilfredsstillende funksjon ikke kan gjenopprettes ved reparasjon, må utskifting påregnes.

LEILIGHET PLAN 1. > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har elektrisk avtrekksvifte som er ført inn i pipeløpet. Det er ikke etablert egen tilluftsventil eller tilstrekkelig luftespalte under døren.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

LEILIGHET PLAN 1. > 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.



Fuktmåling i tilliggende konstruksjon.

KJELLERLEILIGHET > BAD

Generell

Beskrivelse
Badets alder og tidspunkt for eventuell rehabilitering er ukjent. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppbygging eller utførelse.

Badet har flislagt gulv og flislagte vegger, samt malt, glatt himling. Rommet er innredet med gulvstående toalett, servantinnredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Det er vindu i våtrommet og dør med direkte adkomst til teknisk rom.

KJELLERLEILIGHET > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommets oppbygging eller utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det mangler dokumentasjon på utførelse av vanntette sjikt og øvrige arbeider på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet omkring våtrommets oppbygging og utførelse, herunder membran, tilslutninger mot sluk og utførelse rundt gjennomføringer. Utførelsen av skjulte løsninger kan derfor ikke verifiseres på bakgrunn av dokumentasjon.
Manglende dokumentasjon innebærer i seg selv ikke at våtrommet er feil utført, men gir redusert etterprøvbarhet av de skjulte løsningene.

KJELLERLEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggoverflatene består hovedsakelig av fliser, mens himlingen har en malt, glatt overflate. Det er vindu i våtrommet.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert bom/hulrom under enkelte veggfliser, samt riss/sprekker i enkelte fliser og fuger. Det er i tillegg registrert tegn til fuktpåvirkning på overflater i området rundt vinduet.

Konsekvens/tiltak
• Skadede fliser og fuger bør utbedres. Fliser med bom har redusert vedheft til underlaget og kan over tid løsne eller få ytterligere sprekkdannelser.
Årsaken til fuktpåvirkningen rundt vinduet bør undersøkes nærmere og nødvendige tiltak gjennomføres. Ved vedvarende fuktbelastning kan det oppstå ytterligere skade på overflater og underliggende konstruksjoner.

KJELLERLEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse
Gulvoverflaten består av fliser. Det er elektriske varmekabler i gulvet. I dusjsonen er det registrert fall mot sluk på ca. 1:100, med ca. 10 mm nedsenket dusjsone. Resterende gulvareal er i hovedsak relativt flatt. På de siste ca. 1,5 meterne mot dør er det registrert lokalt motfall i retning mot døren.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert bom under enkelte gulvfliser samt riss/sprekker og misfarging i fuger. Gulvet utenfor dusjsonen har mangelfullt fall mot sluk, og det er registrert lokalt motfall mot dør.

Konsekvens/tiltak
• Skadede fliser og fuger bør utbedres. Fliser med bom har redusert vedheft til underlaget og kan over tid løsne eller få ytterligere sprekkdannelser.
Mangelfullt fall og lokalt motfall medfører at eventuelt lekkasje- eller bruksvann utenfor dusjsonen ikke nødvendigvis ledes mot sluk, men kan bli stående på gulvet eller ledes mot døråpningen. Forholdet gir økt risiko for fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner ved større vannsøl eller lekkasje.

KJELLERLEILIGHET > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

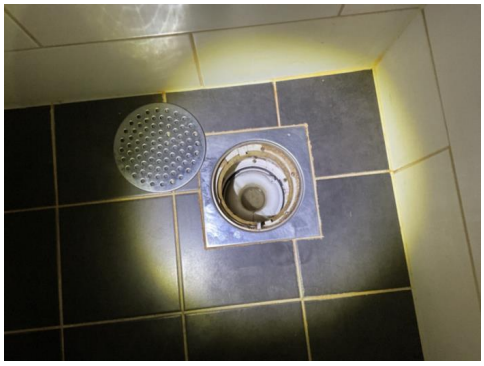
Beskrivelse
Badet har plastsluk. Type og utførelse av tettesjikt/membran er ukjent. Det er registrert ca. 30 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved dør.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Tettesjiktets utførelse og tilslutning mot sluk er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak
• Utførelsen av membran og tilslutningen mot sluk kan ikke verifiseres. Ved fremtidig oppgradering av våtrommet må det påregnes etablering av nytt, dokumentert vanntett sjikt med tilfredsstillende tilslutning til sluk.



Sluk i dusjsonen.

KJELLERLEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med gulvstående toalett og servantinnredning med nedfelt servant. Det er etablert opplegg for vaskemaskin.

KJELLERLEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har elektrisk avtrekksvifte montert i yttervegg med avkast til det fri. Det er ikke registrert egen tilluftsventil eller tilstrekkelig luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

KJELLERLEILIGHET > 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.



Fuktmåling i tilliggende konstruksjon.

KJØKKEN

LEILIGHET PLAN 2. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum i stål. Det er montert komfyrvakt. Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje og enkelte bruksmerker. Det er ikke registrert automatisk lekkasjestopper/vannstoppersystem.

LEILIGHET PLAN 2. > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator. Avtrekkskanalen er ført til loftsrommet.

Vurdering av avvik:
• Avtrekksluften fra kjøkkenventilatoren føres direkte ut i loftsrommet og ikke videre til det fri.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekkskanalen bør føres videre til det fri med egnet kanal og avslutning. Kjøkkenavtrekk inneholder fuktighet, fett og partikler, og utslipp direkte til loftsrommet kan medføre økt fuktbelastning og tilsmussing av konstruksjonene. Over tid kan dette bidra til kondens og fuktrelaterte skader.

LEILIGHET PLAN 1. > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/frys, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum i stål. Det er montert komfyrvakt. Det er ikke registrert automatisk lekkasjedeteksjon/vannstoppersystem.
Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje. Det mangler front på én skuff, og det er registrert lokal fuktskade på kjøkkenskrog.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert lokal fuktskade på kjøkkenskrog. Det mangler også front på én skuff.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Fuktskadet kjøkkenskrog bør utbedres eller skiftes for å hindre videre skadeutvikling, da fortsatt fuktbelastning kan føre til ytterligere svelling og nedbrytning av materialet.
Manglende skuffefront bør kompletteres for å sikre funksjonalitet og estetikk.

LEILIGHET PLAN 1. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator. Ventilatoren var i funksjon ved befaringen.

KJELLERLEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og heltre benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med keramisk platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys og oppvaskkum i stål. Det er montert komfyrvakt. Det er ikke registrert automatisk lekkasjedeteksjon/vannstoppersystem.
Det er registrert enkelte løse fronter og mindre overflateskader på kjøkkeninnredningen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert enkelte løse fronter og mindre overflateskader på kjøkkeninnredningen.

Konsekvens/tiltak

• Løse fronter bør justeres og festes. Lokale overflateskader kan utbedres etter behov. Ved fortsatt bruk uten justering kan løse fronter medføre ytterligere slitasje på beslag og innredning.

KJELLERLEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk ført til det fri.

TOALETTROM

LEILIGHET PLAN 2. > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har laminat på gulvet, trepanel på veggene og Tak-ess i himlingen. Rommet er utstyrt med servant og gulvmontert toalett. Overflatene har normal bruksslitasje.

LEILIGHET PLAN 1. > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har laminat på gulvet, panelplater på veggene og Tak-ess i himlingen. Overflatene har synlig bruksslitasje.
Toalettrommet er utstyrt med gulvtoalett og servant, begge av eldre dato.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger består hovedsakelig av plastledninger utført som rør-i-rør-system. Fordelerskap for vanninstallasjonene er plassert på teknisk rom i kjellerleiligheten. Det er i tillegg registrert enkelte vannledninger av kobber. Alder på de innvendige vannledningene er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det mangler tettemuffer på enkelte varerør ved avslutninger/tilkoblingspunkter.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tettemuffer bør ettermonteres der dette er nødvendig for systemets tiltenkte utførelse og funksjon. Tettemuffene bidrar til å hindre at vann og fukt trenger inn mellom medierør og varerør. Manglende tetting kan medføre at vann trenger inn i varerøret fra tilkoblingspunktet og dermed redusere sikkerheten og funksjonen til rør-i-rør-systemet.



Vannfordelerskap i kjeller.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsledninger består av både plast og eldre støpejernsrør. Alder på avløpsinstallasjonene er ukjent. Ved befaringen ble det registrert tydelig kloakklukt i flere deler av boligen og i alle etasjer.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert unormal kloakklukt i boligen. Årsaken til forholdet er ikke avklart. Deler av avløpsanlegget består av eldre støpejernsrør med ukjent alder.

Konsekvens/tiltak

• Avløpsinstallasjonene bør undersøkes nærmere av fagkyndig for å lokalisere årsaken til kloakklukten. Mulige årsaker kan være utette forbindelser, mangelfull lufting, uttørkede vannlåser eller andre feil ved avløpssystemet, men årsaken kan ikke fastslås ved den utførte kontrollen.
Eldre støpejernsrør bør holdes under oppsyn, og det må påregnes vedlikehold og fremtidig utskifting som følge av alder og ukjent gjenværende brukstid. Nødvendige tiltak må vurderes nærmere når årsaken til kloakklukten er avklart.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon med lufting via ventiler og naturlige luftlekkasjer. Det er mekanisk avtrekk fra enkelte bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert stedvis mangelfulle ventilasjonsforhold i boligen, med begrenset tilluft og/eller avtrekk i enkelte rom.

Ventilasjonsforholdene i kjelleretasjen vurderes som særlig begrensede.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å bedre den generelle ventilasjonen, særlig i kjelleretasjen, ved å sikre tilstrekkelig tilførsel av friskluft og nødvendig luftutskifting. Dette er spesielt viktig i kjeller, hvor konstruksjoner mot terreng generelt kan være mer utsatt for fuktbelastning.
Mangelfull luftutskifting kan bidra til forhøyet relativ luftfuktighet, kondens og redusert uttørkingsevne, og kan dermed øke risikoen for lukt, muggvekst og fuktrelaterte skader. Konkrete avvik ved ventilasjon på bad, toalettrom og kjøkken er nærmere beskrevet under de respektive rommene.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er registrert én varmtvannsbereder på ca. 300 liter med ukjent alder. I tillegg er det to varmtvannsberedere på ca. 200 liter fra 2013. Berederne er plassert på teknisk rom i kjeller.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har elektriske installasjoner med både skjult og noe synlig ledningsanlegg. Det er separate sikringsskap med automatsikringer og egne strømmålere for hver av boenhetene.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæringer for utførte elektriske arbeider, utvidelser eller endringer på anlegget. Alder og omfang av tidligere utførte arbeider er ikke kjent.

Det er ikke foretatt kontrollmålinger eller funksjonstesting av det elektriske anlegget utover den forenklede visuelle kontrollen som inngår i tilstandsrapporten.

Vurdering av avvik:

• På generelt grunnlag anbefales det at det elektriske anlegget gjennomgås av registrert elektrovirksomhet. Anbefalingen må ses i sammenheng med at det ikke er fremlagt dokumentasjon for utførte arbeider, samt at alder og omfang av tidligere arbeider og endringer på anlegget er ukjent. En slik kontroll vil kunne avklare anleggets tilstand og eventuelt behov for tiltak.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Bygningen er innredet med separate boligarealer/leiligheter fordelt på kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Det er registrert røykvarslere i alle etasjer og håndholdt slokkeutstyr. Enkelte røykvarslere ga ved befaringen signal om lav batterikapasitet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver eller dokumenterer den branntekniske oppdelingen av bygningen, herunder utførelse og brannmotstand for etasjeskiller, vegger, dører og eventuelle gjennomføringer mellom de ulike boarealene og fellesarealene.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver eller dokumenterer den branntekniske oppdelingen av bygningen. Bygningen er innredet med separate boligarealer/leiligheter i kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Det har ved den begrensede visuelle kontrollen ikke vært mulig å verifisere brannmotstanden til etasjeskillere, vegger, dører, gjennomføringer eller øvrige konstruksjoner som skiller de ulike boarealene.

Enkelte røykvarslere ga ved befaringen signal om lav batterikapasitet.

Konsekvens/tiltak

• Godkjent bruk og brannteknisk oppdeling av bygningen bør avklares mot kommunale byggesaksopplysninger og eventuell tidligere brann -/tilsynsdokumentasjon. Dersom tilfredsstillende dokumentasjon på brannskillene ikke foreligger, anbefales det at forholdet vurderes nærmere av brannfaglig kvalifisert person.

Eventuelle mangler ved branncellebegrensende konstruksjoner kan medføre økt risiko for spredning av brann og røyk mellom de ulike delene av bygningen, samt redusert tid til sikker rømning. Behov og omfang av eventuelle utbedringstiltak kan først fastsettes etter nærmere undersøkelser.

Batterier i aktuelle røykvarslere bør skiftes, og røykvarslernes funksjon bør kontrolleres for å sikre tidlig varsling ved brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utvendig fuktsikring er stedvis synlig utført med grunnmursplast. Det er registrert manglende klemlist i overkant av grunnmursplasten.

Utvendig grunnmur er delvis isolert med XPS og pusset, hvor det er registrert enkelte områder med løsnet eller skadet puss.

Alder og nærmere utførelse av drenering og øvrig fuktsikring er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det mangler stedvis klemlist i overkant av grunnmursplasten. Det er også registrert lokale områder med løsnet/skadet puss på utvendig isolasjon. Alder og tilstand på dreneringen er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avslutning med klemlist i overkant av grunnmursplasten for å hindre at vann og masser trenger inn bak plasten, noe som kan redusere fuktsikringens funksjon.

Skadet og løs puss på utvendig isolasjon bør utbedres for å opprettholde isolasjonens beskyttelse og hindre ytterligere forringelse.

Alder og tilstand på dreneringen er ukjent, og det anbefales å vurdere behov for ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuell risiko for fuktinntrengning og redusert dreneringsfunksjon.



På dette partiet er hele pussflaten løsnet fra XPS-platen.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur og fundamentering er i hovedsak ikke tilgjengelig for direkte visuell kontroll. Utvendig er grunnmuren isolert og pusset, mens grunnmursveggene innvendig i kjeller i hovedsak er utforet og kledd. Store deler av konstruksjonen er dermed skjult.

Vurderingen er begrenset til tilgjengelige og synlige deler av konstruksjonen. Opprinnelig utførelse, fundamenteringsforhold og tilstanden på skjulte deler av grunnmuren kan ikke fastslås ved den utførte kontrollen. Det tas derfor forbehold om at det kan foreligge skjulte skader eller avvik som ikke lar seg avdekke ved en ordinær visuell befaring.

Forholdet må også ses i sammenheng med registrerte fuktforhold i kjeller og vurderingen under "rom under terreng" samt fuktsikring og drenering.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt bygningen er i hovedsak relativt flatt. Det er registrert fall bort fra bygningen på deler av tomten, mens terrenget stedvis har fall inn mot grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Terrenget har stedvis utilstrekkelig fall bort fra bygningen og enkelte områder med fall inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Terrenget bør justeres lokalt slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Fall inn mot grunnmuren kan medføre økt vannbelastning på grunnmur, drenering og fuktsikring, og øke risikoen for fuktinntrenging i konstruksjoner under terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Utførelse, materialtype og alder på utvendige vann- og avløpsledninger på egen eiendom er ukjent. Utførelse og bortledning av overvann samt avløp fra drenering er ikke dokumentert og er i hovedsak ikke tilgjengelig for visuell kontroll.

Oljetank

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om at det foreligger oljetank på eiendommen.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført radonmåling i boligen.

• Det er registrert rekkverk med åpninger som er større enn dagens krav. Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, og det mangler håndløper langs vegg i deler av trappeløpet.

• På generelt grunnlag anbefales det at det elektriske anlegget gjennomgås av registrert elektrovirksomhet. Anbefalingen må ses i sammenheng med at det ikke er fremlagt dokumentasjon for utførte arbeider, samt at alder og omfang av tidligere arbeider og endringer på anlegget er ukjent. En slik kontroll vil kunne avklare anleggets tilstand og eventuelt behov for tiltak.

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon som beskriver eller dokumenterer den branntekniske oppdelingen av bygningen. Bygningen er innredet med separate boligarealer/leiligheter i kjeller, 1. etasje og 2. etasje. Det har ved den begrensede visuelle kontrollen ikke vært mulig å verifisere brannmotstanden til etasjeskillere, vegger, dører, gjennomføringer eller øvrige konstruksjoner som skiller de ulike boarealene.

Enkelte røykvarslere ga ved befaringen signal om lav batterikapasitet.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å dokumentere radonnivået i boligen. Radonforekomst kan ikke fastslås på bakgrunn av byggeår eller radonaktsomhetskart alene, og eventuelt behov for tiltak vil avhenge av måleresultatet.

• Det anbefales å utbedre rekkverkene med tilstrekkelig høyde og mindre åpninger, samt etablere håndløper langs trappeløpet. Registrerte forhold medfører redusert personsikkerhet og økt risiko for fallulykker, særlig for barn.

• Godkjent bruk og branntekniske oppdeling av bygningen bør avklares mot kommunale byggesaksopplysninger og eventuell tidligere brann -/tilsynsdokumentasjon. Dersom tilfredsstillende dokumentasjon på brannskillene ikke foreligger, anbefales det at forholdet vurderes nærmere av brannfaglig kvalifisert person.

Eventuelle mangler ved branncellebegrensende konstruksjoner kan medføre økt risiko for spredning av brann og røyk mellom de ulike delene av bygningen, samt redusert tid til sikker rømning. Behov og omfang av eventuelle utbedringstiltak kan først fastsettes etter nærmere undersøkelser.

Batterier i aktuelle røykvarslere bør skiftes, og røykvarslernes funksjon bør kontrolleres for å sikre tidlig varsling ved brann.

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse
Garasje.

Byggeår

Kommentar
Ukjent byggeår.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Eldre frittliggende garasje med vegger oppført i en kombinasjon av tre- og lettklinkerkonstruksjoner. Garasjen har mønet saltak i trekonstruksjon, tekket med metallplater. Det er registrert knust vindu, eldre treport i dårlig stand, råteskader i vindskier, skader på takkonstruksjonen samt setningsskader i vegger. Garasjen fremstår samlet sett i svært dårlig teknisk stand og må påregnes revet.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

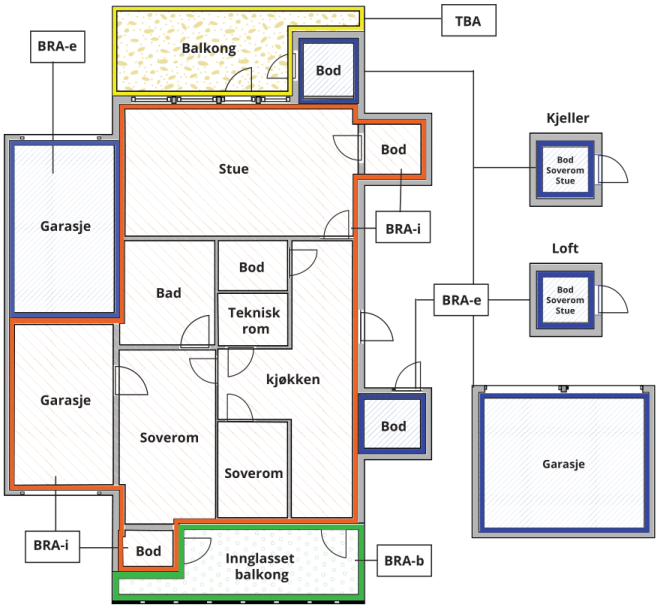
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 - innredet med 3 separate leiligheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Leilighet plan 2.	79			79	3
Leilighet plan 1.	84			84	
Kjellerleilighet	74			74	
SUM	**237**				**3**
SUM BRA	**237**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet plan 2.	Gang, toalettrom, soverom, soverom 2, kjøkken, bad, soverom 3, stue, trapperom		
Leilighet plan 1.	Gang, toalettrom, soverom, soverom 2, kjøkken, stue, bad, soverom 3, soverom 4, trapperom		
Kjellerleilighet	Kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, teknisk rom		

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 avrunding kan derfor forekomme. Kjøper bør være oppmerksom på dette.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar:

Det er ikke fremlagt godkjente bygningstegninger for boligen som kan benyttes til kontroll av dagens planløsning og bruk. I kommunens byggesaksarkiv foreligger det korrespondanse fra 2014 vedrørende allerede utførte fasadeendringer uten tillatelse. Kommunen etterspurte i den forbindelse blant annet målsatte tegninger av eksisterende fasader og planløsninger, tegninger av eventuelle nye planløsninger samt nærmere redegjørelse for tiltaket. Kommunen etterspurte også avklaring av hvorvidt tiltaket var et ledd i bruksendring av bygningen, og opplyste at bruksendring i så fall var søknadspliktig. Det fremgår av den tilgjengelige dokumentasjonen at det på dette tidspunktet ikke var gitt tillatelse til de omsøkte tiltakene.
Bygningen er i Matrikkelen registrert som enebolig med én boenhet, med et samlet registrert BRA på 237 m² fordelt over tre etasjer. Ved befaringen fremstod bygningen imidlertid innredet med separate leiligheter i kjeller, 1. etasje og 2. etasje.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at dagens planløsning, bruk eller oppdeling av bygningen i tre separate leiligheter/boenheter er omsøkt og godkjent av kommunen. På bakgrunn av tilgjengelig dokumentasjon kan det derfor ikke bekreftes at dagens bruk og innredning er offentligrettslig godkjent.
Forholdet bør avklares med kommunen. Det må påregnes at det kan være nødvendig med søknad om bruksendring og/eller oppdeling i flere boenheter. En eventuell godkjenning kan medføre krav til dokumentasjon og bygningsmessige tiltak, blant annet knyttet til brannsikkerhet, rømningsforhold og øvrige relevante myndighetskrav. Omfanget av eventuelle tiltak kan ikke fastslås før forholdet er nærmere avklart med kommunen.
Det foreligger således et avvik mellom registrert antall boenheter og bygningens faktiske bruk på befaringsdagen.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		16		16	
SUM		**16**			
SUM BRA	**16**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2026	Marius Lien	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	61	37		0	780.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Tongabakken 4

Hjemmelshaver
Simtar AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Tongjordet i Gjøvik. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og har nærhet til Gjøvik sentrum med tilhørende servicetilbud, skoler, barnehager og øvrige sentrumsfunksjoner. Eiendommen har en sentral beliggenhet med kort avstand til blant annet NTNU og øvrige tilbud i Gjøvik.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig 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 2020–2032 for Gjøvik kommune, med godkjente endringer 14.09.2023. Eiendommen er avsatt til nåværende boligbebyggelse og er ikke omfattet av reguleringsplan.
Eiendommen omfattes videre av bestemmelsesområde 1_1 og infrastruktursone med krav vedrørende infrastruktur.

Om tomten

Tomten er opparbeidet og tilpasset boligbebyggelsen, med tilhørende ute- og adkomstarealer. Terrenget er stedvis skrånende og opparbeidet med plenarealer og øvrige utearealer rundt bebyggelsen.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er registrert som festet eiendom. Gjøvik kommune er registrert som hjemmelshaver til eiendomsretten, mens Simtar AS er registrert som hjemmelshaver til festeretten.
Det foreligger tinglyst festekontrakt datert 21.06.1939 med oppgitt festetid på 99 år. Det er videre registrert eldre erklæring/avtale med bestemmelse om felles vannverk/ledning.
Grunnboksutskriften er gjennomgått. Det er ikke foretatt nærmere juridisk vurdering av innholdet i de tinglyste dokumentene eller vilkårene i festeforholdet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	26.09.2026	Energimerking utført av Vilda.	Gjennomgått		Ja
Brukstillat./ferdigatt.	26.09.2026	Det foreligger attest for fullført byggearbeid, datert 20.01.1940.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	26.09.2026	Selgers egeneklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	26.09.2026	Grunnboksutskrift for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	26.09.2026	Offentlige planer eiendommen omfattes av.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	26.09.2026	Situasjonskart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.10.2026	
2	04.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

enova

Energiattest



Adresse **Tongabakken 4, 2815 GJØVIK**	
Dato for energimerking **26.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-359950**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **155614021**
Gårdsnummer **61**	Bruksnummer **37**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1939**	Bygningstype **Annet småhus**
Bruksareal **237,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **237,0 m²**
Oppvarmet etasje **-**	Bygningsmateriale **-**
Oppvarming **-**	
Ventilasjon **-**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **216,57**

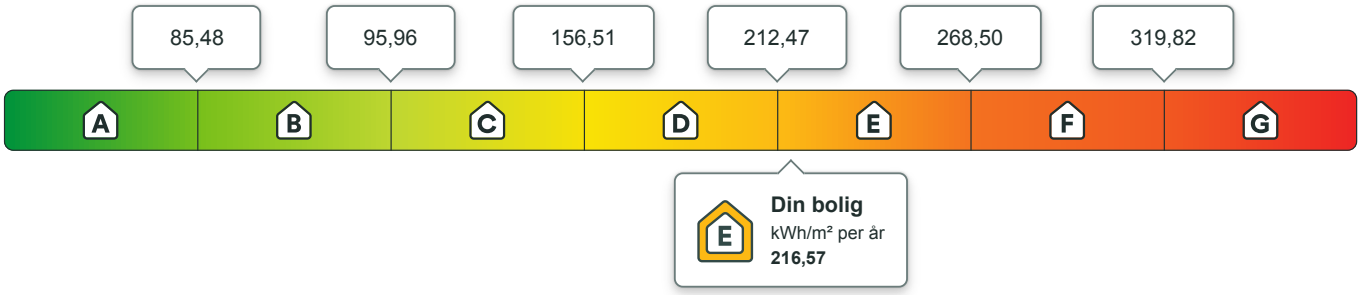
Tongabakken 4, 2815 GJØVIK

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
63 931,82	**269,75**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tongabakken 4, 2815 GJØVIK

Tiltak

Tiltak 0: Varmepumpe

Varmepumper har høy systemvirkningsgrad. Det vil si at de bruker mindre energi enn tradisjonelle oppvarmingskiler

Tiltak 0: Varmestyring

Smart varmestyring, som nattsenk, reduserer strømforbruket

Tiltak 0: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 0: 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.

Vedlegg til energiattesten: Dokumentasjon av sentrale inndata

Bygningsdata

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	Småhus
Bygningstype	AnnetSmåhus
Byggeår	1939
Byggstandard	
Byggtype	Eksisterende bygg
TEK standard	
Beregningsprogram	
Navn programvare	Vilda
Versjon	6595884558a0c58064baac15c0cda7ec8c22b527
Produsent / leverandør	Vilda AS
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Timesberegning
Energirådgiver	
Firma	Vilda AS
Beregningsdato	26.09.2026
Klimainformasjon	
KlimastasjonKilde	CERRA (1991-2020)
Klimastasjon	GJØVIK
Klimakorreksjonsfaktor	1.25
Årsmiddeltemperatur	5.57 °C
Beskrivelse: Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031:2025 eller andre forhold vedr. beregningene	

Bygningskropp, ventilasjon og internlaster i henhold til tabell T.1 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Areal yttervegger	186,68 m²
Areal tak	117,58 m²
Areal gulv	96,31 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	47,40 m²
Oppvarmet BRA	237,00 m²
Oppvarmet luftvolum	680,79 m³
U-verdi for yttervegger	0,87 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,37 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,50 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	25,39 %
Normalisert kuldebroverdi	0,07 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	196 641,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	5,00 h^{-1}
Lekkasjetall dato	—
Total solfaktor for vindu og solskjerming	0,00
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,00
Estimert gjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner i oppvarmingssesongen	0 %
Gjennomsnittlig spesifikk vifteeffekt (SFP) i spesifisert driftstid for ventilasjonsanlegget	0,00 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
Spesifikk ventilasjonsluftmengde utenfor spesifisert driftstid	0,00 m³/(m²·h)
VentilasjonsType	CAV
Årlig spesifikt energibehov for belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra belysning	11,40 kWh/(m²·år)
Belysningstype	Konstant
Årlig spesifikt energibehov for utstyr	17,54 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra utstyr	10,52 kWh/(m²·år)

Årlig spesifikt varmetilskudd fra personer	13,14 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt energibehov fra varmtvann	28,24 kWh/(m²·år)
Årlig spesifikt varmetilskudd fra varmtvann	28,24 kWh/(m²·år)
Resulterende gjenvinningsgrad av varmtvann fra gråvann	0 %
Andel av energibehov til teknisk utstyr som varmtvannstilkoblede hvitevarer kan dekke	0,0 %

Distribusjonssystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Romoppvarming	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonsvarme	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Sirkulasjon varmtvann	
Snitt av lineær U-verdi for sirkulasjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	0,30 m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	0,20 kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Romkjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)
Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei
Ventilasjonskjøling	
Snitt av lineær U-verdi for distribusjonssystem	W/(m·K)
Løpemeter distribusjonsrør per BRA	m/m²
Spesifikk pumpeeffekt	kW/(l·s)

Detaljert analyse distribusjon	Nei
Detaljert analyse pumpeeffekt	Nei

Varmesystemer i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Virkningsgrad Varmefaktor	Energidekningsgrad
Lokal varmekilde - Elektrisitet	1,00	77,05 %
		Inndata
Spesifikk installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme		0,00 W/m²
Ekvivalent settpunkttemperatur i drift		21,70 °C
Ekvivalent settpunkttemperatur utenfor drift		0,00 °C

Elektrisitet i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Størrelser	Inndata
Årsvirkningsgrad for solkraftsystem	%
Installert effekt på solkraftanlegg (Ppeak)	kW
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra solkraft	0,00 %
Energidekning av el-spesifikt energibehov fra vindkraft	%
Årsgjennomsnittlig virkningsgrad for elektrisitetsproduksjon for kogenerering	
Energidekningsgrad av el-spesifikt energibehov fra kogenerering	%

Vektingsfaktorer energibærere i henhold til tabell T.2 i NS 3031:2025

Type	Vektingsfaktor	Klimagassfaktor (CO^2-ekvivalent) g/kWh	Energipris kr/kWh	Annen vekting

Varmetapsbudsjett i henhold til tabell 3 i NS 3031:2025

	Varmetapspost	Varmetapstall (W/m²·K)
1	Vegger	0,87
2	Tak	0,37
3	Gulv	0,50
4	Vinduer og dører	0,80
5	Kuldebroer	0,07
	Varmetapstall, transmisjon, sum 1–5	**2,60**
6	Infiltrasjon	0,34
	Varmetapstall, klimaskjerm, sum 1–6	**2,94**
7	Ventilasjon	0,40
	Varmetapstall, totalt, sum 1–7	**3,34**

Energiflyt i henhold til tabell 11 i NS 3031:2025

Energipost	Netto energibehov (beregningspunkt A)	Distribusjons og akkumuleringstap	Brutto energibehov (beregningspunkt B)	SPF	Tilført energi (beregningspunkt C)
	kWh/(m²·år)	kWh/(m²)	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1a Romoppvarming	212,58	0,00	212,58	1,00	212,58
1b Ventilasjonsvarme	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 Varmtvann	28,24	3,00	31,24	1,11	28,24
3a Romkjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3b Ventilasjonskjøling	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4a Vifter	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4b Pumper	0,18	0,00	0,18	1,00	0,18
5 Belysning	11,40	0,00	11,40	1,00	11,40
6 Teknisk utstyr	17,54	0,00	17,54	1,00	17,54
Totalt	**269,93**	**3,00**	**272,93**	**-**	**269,93**

Levert og eksportert energi henhold til tabell 12.A i NS 3031:2025

	Energikilde	Levert og eksportert energi	Spesifikk levert og eksportert energi
		kWh/år	**kWh/(m²·år)**
Levert energi	1 Levert elektrisitet	63 932	269,75
	2a Levert fast biobrensel	0	0,00
	2b Levert flytende biobrensel	0	0,00
	2c Levert biobrensel i gassform	0	0,00
	2d Levert fast fossilt brensel	0	0,00
	2e Levert flytende fossilt brensel	0	0,00
	2f Levert fossilt brensel i gassform	0	0,00
	3 Levert fjernvarme	0	0,00
	4 Levert fjernkjøling	0	0,00
	5 Andre levert energibærere	0	0,00
	Totalt levert energi, sum 1-5	**63 932**	**269,75**
Eksportert energi	6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Totalt netto levert energi, sum 1-6		**63 932**	**270**

Elektrisk energibudsjett i henhold til tabell 12.B i NS 3031:2025

Elektrisitetsposter	kWh/år	kWh/(m²·år)
1 El-spesifikke energiposter	6 901	29,12
2 Tilført elektrisitet oppvarmingssystem	50 381	212,58
3 Tilført elektrisitet varmtvannssystem	6 651	28,06
4 Tilført elektrisitet kjølesystem	0	0,00
5 Egenprodusert elektrisitet til egenbruk (til fradrag)	0	0,00
Levert elektrisitet, sum 1-5	**63 932**	**269,75**
6 Egenprodusert elektrisitet til eksport (til fradrag)	0	0,00
Netto levert elektrisitet, sum 1-6	**63 932**	**269,75**

Klimakorrigert vektet levert energi i henhold til tabell 16 i NS 3031:2025

Energikilde	Klimakorrigert levert- og eksportert energi	Vektingsfaktor	Klimakorrigert vektet levert energi
	kWh/(m²·år)		kWh/(m²·år)
1 Levert elektrisitet	269,75	1,00	269,75
2a Levert fast biobrensel	0,00	0,45	0,00
2b Levert flytende biobrensel	0,00	0,45	0,00
2c Levert biobrensel i gassform	0,00	0,45	0,00
2d Levert fast fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2e Levert flytende fossilt brensel	0,00	1,00	0,00
2f Levert fossilt brensel i gassform	0,00	1,00	0,00
3 Levert fjernvarme	0,00	0,45	0,00
4 Levert fjernkjøling	0,00	0,45	0,00
5 Andre leverte energibærere	0,00	1,00	0,00
6 El-produksjon til eksport (til fradrag)	0,00	1,00	0,00
Totalt, sum 1-6	**269,75**		**269,75**

Grunnlag for energikarakter	Verdi
Spesifikk klimakorrigert vektet levert energi	269,75 kWh/(m²·år)

Ingen målt energibruk rapportert

Egenerklæring

Tongabakken 4, 2815 GJØVIK

29 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Tongabakken 4	Tongabakken 4	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja ☐ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

Har eieren selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om selger

Selger

Taralrud, Randi Kristin

Selger

Sim, Odin Alexander Taralrud

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.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Peis i andre etasje skal ikke benyttes , førpipr er utbedret.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Odin Alexander Taralrud Sim	**2026-09-29**	**Randi Kristin Taralrud**	**2026-09-29**

Identification

Odin Alexander Taralrud Sim

Identification

Randi Kristin Taralrud

Signicat

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

ambita

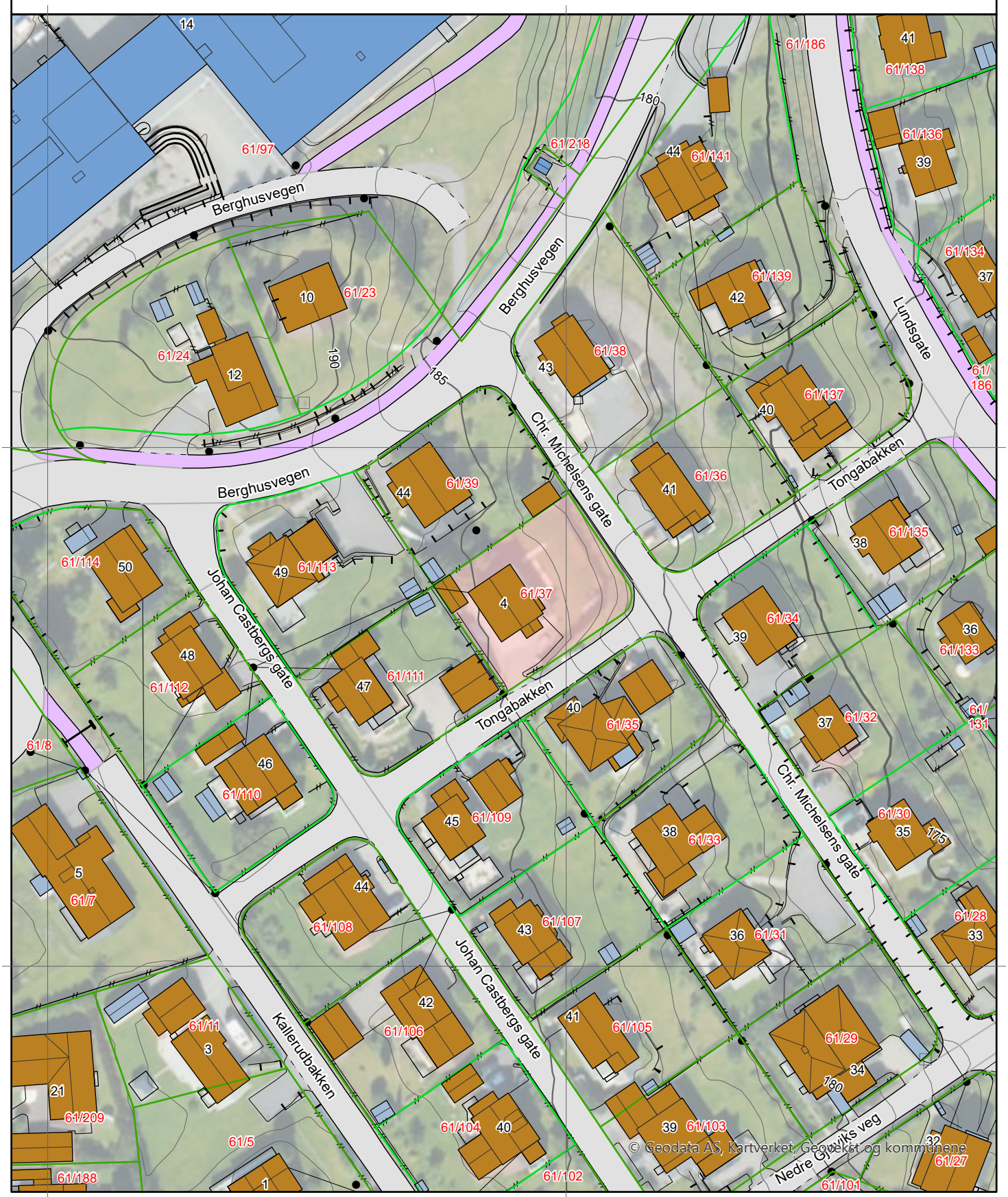
Kommune: 3407 Gjøvik
Eiendom: 3407/61/37/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.9.2026



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

ambita

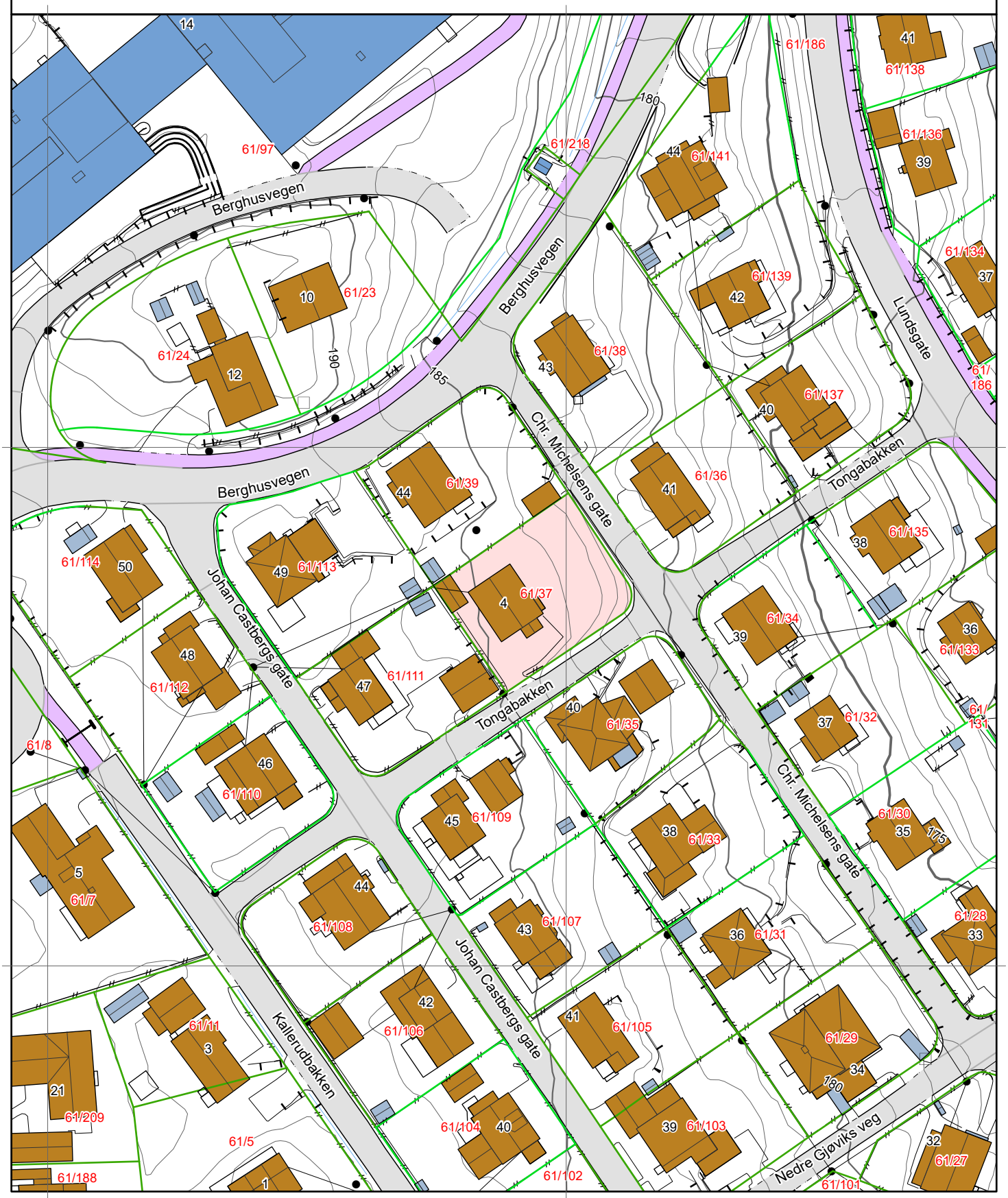
Kommune: 3407 Gjøvik
Eiendom: 3407/61/37/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 7.9.2026



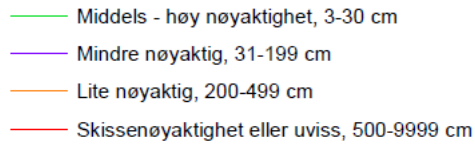
0 25 50 m

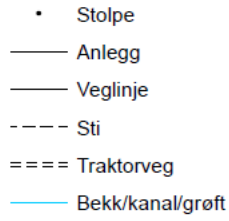
Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

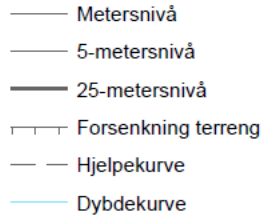


Eiendomsgrenser

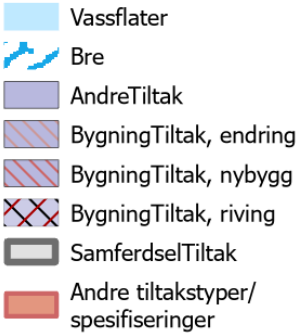




Høydekurver







7146Y
61/37 Bsak F-fer

ATTEST

for fullført byggearbeid.

Bygningssjefen i Gjøvik foretok under 20/1-1940 den i bygningslovens § 142 påbudte synsforretning for det av

herr Hallvard Kristoffersen

under 30/3 og 19/5-1940 ~~anmeldte~~ approbert byggearbeid på hans ~~eiendom~~ tidligere ubebyggede tomt

Chr. Michelsens gate nr. 42

med herr Ole T. Sylliaas som ansvarshavende.

Herunder fantes byggearbeidet å være utført i overensstemmelse med gjeldende lov, forskrifter og vedtekter, hvilket bevitnes.

....., den 20/1-1940

Sven E. Svendsen

07.09.2026, 13:17 Tinglysingsmateriale: Toten tingrett, AV/SAH-TING-006/H/Hb/Hbc/L0006: Pantebok nr. Hbc-06, 1939-1939, Dagboknr: 1610/1939 -.

Gpl. med Kr. 15/-

Dagbok nr. 1610 - 39
Tatt inn i grunnboken
21/6-39.

FESTEBREV

Ordføreren i Gjøvik utsteder herved på vegne av Gjøvik kommune sådant festebrev:

1.

Gjøvik kommune bortfester til herr Kolbjörn Kristoffersen den kommunen tilhørende tomt nr. 159, Chr. Michelsensgate nr. 42 i Gjøvik, stor med gategrunn 980,- kvadratmeter for et tidsrum av 99 år fra festets begynnelse. Ved utløpet av denne tid kan den daværende eier kreve festet fornyet for et likeså langt tidsrum og på uforandrede vilkår.

2.

Festeren har å svare leie for halv gategrunn av det til gate avgivne og tomten tilstøtende areal, hvad enten gaten er bestemt til bebyggelse kun på den ene side eller på begge sider.

3.

I årlig leie betales kr. 50,- pr. mål, hvilken leie innbetales ukrevet til kemneren i Gjøvik innen hvert års 31. desember.

4.

Gjøvik kommune har til enhver tid fortrinsvis sikkerhet (1ste prioritet) i den bortfestede tomt for skyldig leie.

5.

Festeren plikter å respektere den foreliggende regulering av strøket og må på kommunens forlangende inngjerde sin tomt.

6.

Festeren plikter å bebygge sin tomt innen 2 år fra festebrevets utstedelse. Bebyggelsen skal være villamessig. Tomten kan kun pantsettes (eller på annen måte beheftes) i forbindelse med de til enhver tid forefinnendes bygg på samme. Såfremt bebyggelse ikke finner sted som anført, har kommunen rett til å bortfeste tomten til andre, eller ta den tilbake uten vederlag.

7.

Beslutter kommunen gateoparbeidelse, plikter festeren å avgi grunn av sin tomt til gate, som er regulert før festets inngåelse vederlagsfritt og uten rettens mellemkomst, idet kommunen isåfall er berettiget til selv å sette sig i besiddelse av gategrunnen. Det påligger da festeren å flytte sitt gjerde inn i gatelinjen uten særskilt godtgjørelse.

8.

Når kommunen ønsker vann-, kloakk- eller lysledning innlagt til andre, bakenfor eller innenfor liggende tomter, har kommunen rett til å nedgrave sådanne ledninger på festerens grunn, eller føre den over grunnen, uten erstatning av noensomhelst art. Likeså skal kommunen ha uhindret og vederlagsfri adgang til når som helst å utføre eftersyn, reparasjoner, vedlikehold, omlegning og utvidelse etc. av slike ledninger. Efter endt arbeide plikter kommunen å bringe festerens eiendom tilbake til sin tidligere skikkelse, — ved f. eks. oprydning, istandsettelse av gjerder, plener og beplantninger m. v.

https://media.digitalarkivet.no/view/33509/442

9.

Overdragelse av den ved nærværende festebrev erhvervede tomt kan kun skje med kommunens samtykke, sålenge tomten er ubebygget.

10.

Samtlige de med erhvervelse av hjemmel forbundne omkostninger, såsom opmåling, stempling og tinglysning av festebrevet o. lign. — dog ingen salgsprovisjon — betales av festeren.

Gjövik, den 19. juni 1939.

ordfører.

1/4% lb. med Kr. 3,06
til fattigkassen.

Rigtig gjengivet bekræftes

Gjøvik, den 1.august 1939.

2058.39

3/8-39.

Erklæring.

De undertegnende huseiere erklærer herved at de har samme solidarisk plikt og ansvar for vedlikehold og drift av den felles vann- og kloakledning, som går fra hovedledningen, over tomt nr. 159, for herr Kolbjørn Kristoffersen, Chr. Michelsens gt. 42, og tomt nr. 160, for herr Reidar Jensen, Chr. Michelsens gt. 44, i Gjøvik.

Erklæringen kan ikke avleses uten samtykke fra byingeniøren i Gjøvik.

Som huseier.
Kolbjørn Kristoffersen

Som huseier.
Reidar Jensen

Til vitterlighet:
KR. LARSEN
AUT. REVISJONSBYRÅ
Gjøvik
Robert Rabe.

Rigtig gjengivet bekræftes

Tongabakken 4

Nabolaget Viken/Gjøvikjordet - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Enslige**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Lundsgate/Tongabakken Linje B45	2 min 0.2 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	17 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 25 min

Skoler

Gjøvikregionen International School (... 183 elever, 10 klasser	6 min 0.5 km
Gjøvik skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km
Steinerskolen Gjøvik-Toten (1-10 kl.) 95 elever, 9 klasser	14 min 1.2 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.) 350 elever, 24 klasser	4 min 2.5 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.) 315 elever, 26 klasser	8 min 3.9 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	24 min 1.9 km
Raufoss videregående skole 450 elever	16 min 11.4 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Kallerud øst Gjøvik normal...	8 min
Uno-X Gjøvik syd	9 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

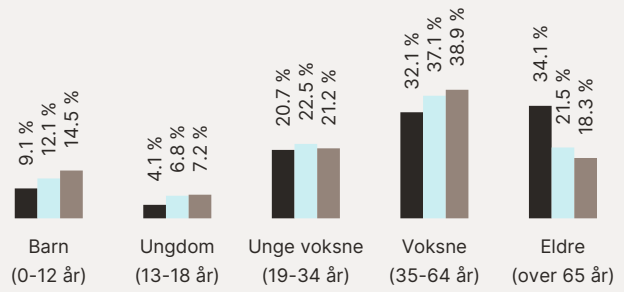
Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Tongjordet barnehage (1-5 år) 67 barn	4 min 0.4 km
Soppen studentbarnehage (0-5 år) 36 barn	5 min 0.4 km
Fredvika Steinerbarnehage (0-5 år) 54 barn	12 min 1 km

Dagligvare

Kiwi Kirkeby PostNord	10 min 0.9 km
Joker Gjøvik PostNord, søndagsåpent	11 min 0.9 km

FINN 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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Gateparkering
Lett 87/100

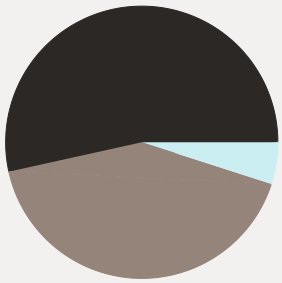
Trafikk
Lite trafikk 80/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 80/100

Sport

Kallerud idrettspark Aktivitetshall, fotball	3 min 0.3 km
Gjøvik skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 0.8 km
MOVA Gjøvik sentrum	10 min
Mudo Gjøvik	13 min

Boligmasse

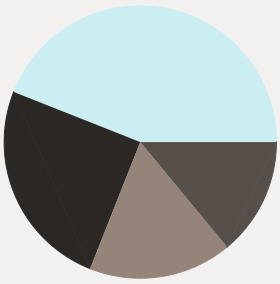


- 54% enebolig
- 5% blokk
- 42% annet

Varer/Tjenester

CC Gjøvik	19 min
Vitusapotek Sandgården - Gjøvik	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

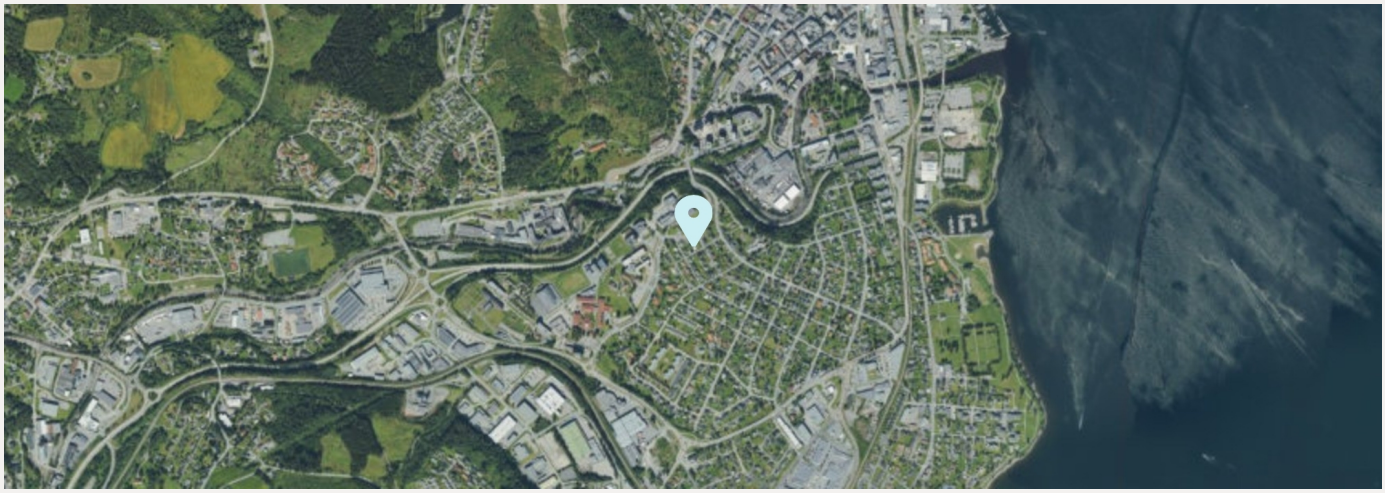
Familiesammensetning

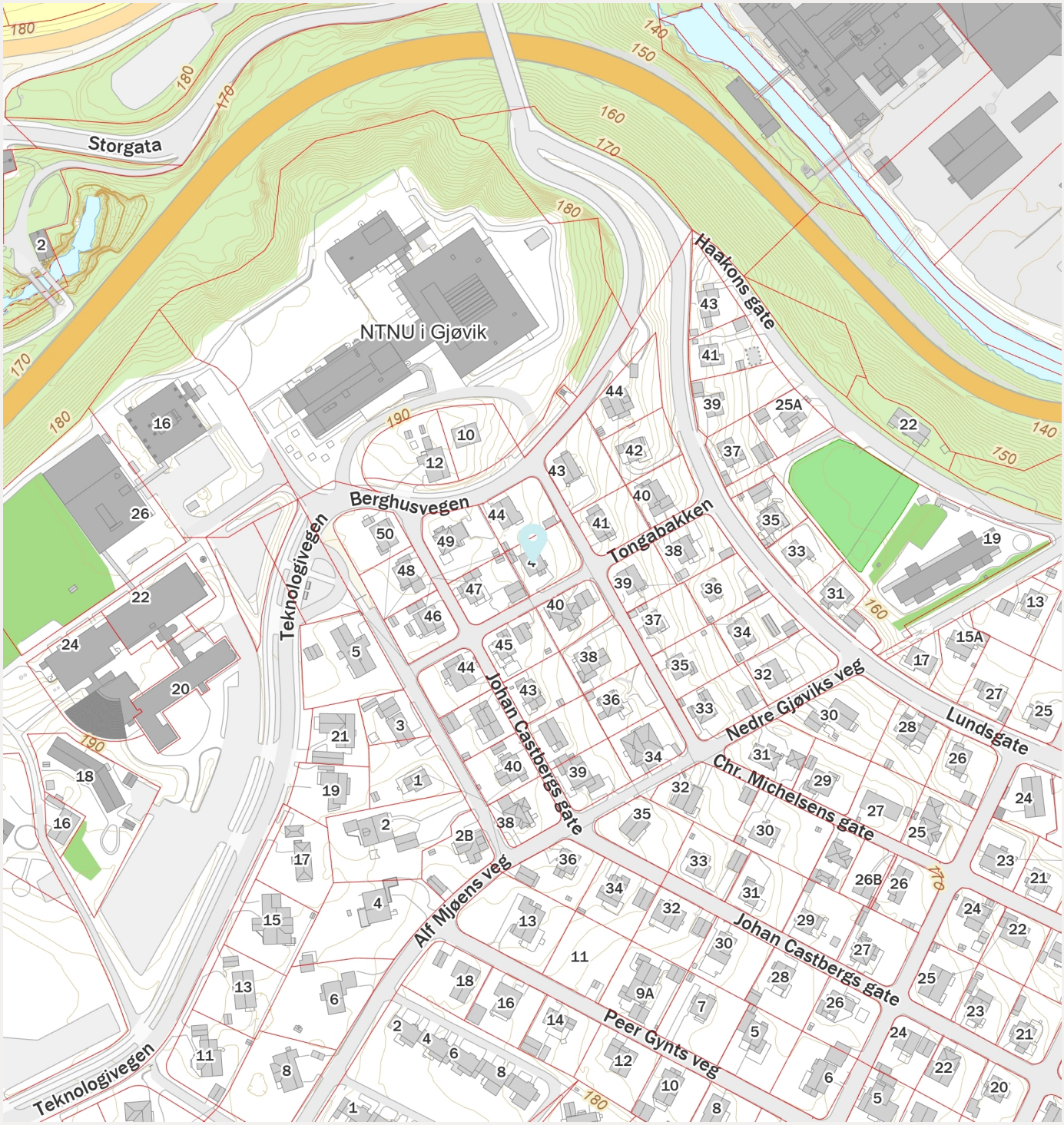


Sivilstand

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

FINN 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





FINN 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



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, skade-insekter, 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 fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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 for-bindelse 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

ETNEDAL SPAREBANK

Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelien



Andreas Hasvold



Tom Anders Skaugerud



Lage Kamben

✓ Åpne dører, raske svar og gode vilkår

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

www.etnedalsparebank.no