


# Tilstandsrapport

 Kjedehus

 Sommerrostien 5 , 2816 GJØVIK

 GJØVIK kommune

 gnr. 57, bnr. 112, snr. 3

## Markedsverdi

### 6 850 000

Sum areal alle bygg: BRA: 179 m<sup>2</sup> BRA-i: 156 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 10.05.2026

Oppdragsnr.: 14333-2432

Eiendomsverdi ref nr: NI1727

Autorisert foretak: Takstcon AS

Sertifisert Takstingeniør: Sindre Illøkken Eriksen



 TAKSTCON



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Takstcon AS

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

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

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

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



## Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

Innlandet takstservice AS - 929 589 785

*Sindre Illøkken Eriksen*

Sindre Illøkken Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

sindre@takstcon.no

459 64 141



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# 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

# Beskrivelse av eiendommen

## BELIGGENHET:

Leiligheten ligger på Bondelia som ligger 3 kilometer sør for Gjøvik sentrum. For barnefamilier er det kort og trygg veg til skole. Bondelia sokner til Vindingstad skole. Området er både barnevennlig og stille.

## ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Fundamentert på støpt ringmur med plate på mark av støpt betong. Grunnmur i betong. Yttervegg i isolert bindingsverk. Liggende utvendig trekledning. Pulttak i trekonstruksjon. Taktekkning med asfaltpapp. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Trevinduer og balkongdører med 3-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre til utvendig bod. Leddport av metall med garasjeportåpner til garasje.

## BEBYGGELSE:

Bolig med internt bruksareal på 156 m<sup>2</sup> over en etasje med underetasje. Terrasseplatting mot vest foran inngangspartiet. Terrasse mot øst med adkomst fra stue. Terrasseplatting mot øst med adkomst fra trimrom. Intilliggende garasje og carport med to biloppstillingsplasser.

## STANDARD:

Boligen er fra 2014. Normal standard og god planløsning. Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av balansert ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

## OM TOMTEN:

Felles eiet tomt på 1680 m<sup>2</sup> som er flat/skrånende og opparbeidet med plen og beplantning. Boligen disponerer naturlig del av tomten.

## Kjedehus - Byggeår: 2014

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

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

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater. Panelplater. Malt strie. Fliser.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Gulvbelegg. Tepegulv. Fliser.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Stålpipeline. Peisovn.

Trapp av treverk mellom etasjene.

Formpressede innerdører. Skyvedører.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje: Våtrommet er som fra byggeåret. Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Servant med underskap. Dusjvegger. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Bad underetasje: Våtrommet er som fra byggeåret. Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Dobbel servant med underskap. Dusjvegger. Boblekar. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Vaskerom underetasje: Våtrommet er som fra byggeåret. Belegg på gulvet. Malt strie på vegger. Himlingsplater. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integrert komfyr, koketopp og microbølgeovn. Plass til frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Waterguard.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter fra byggeåret er plassert i vaskerom.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	179 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	179 m <sup>2</sup>
Totalpris	6 850 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 850 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Kjedehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Takstmannens sin kontroll innebærer om boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

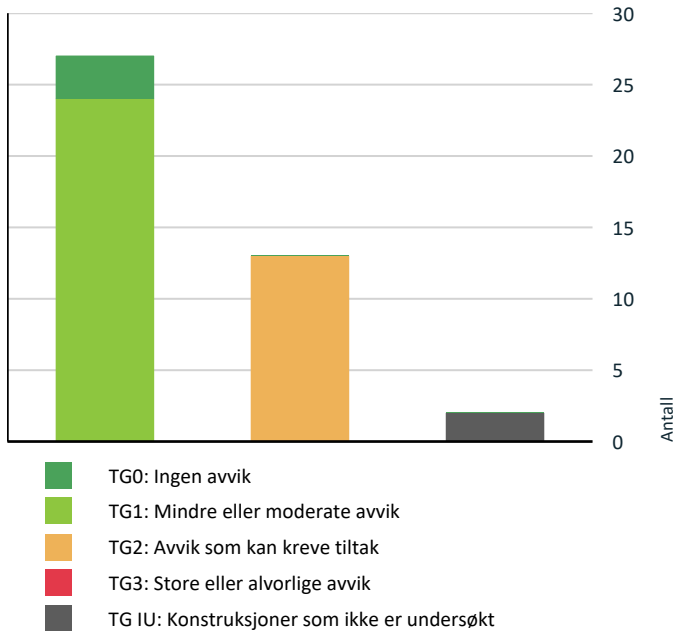
Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomte er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det kun omtalt formål på hoveddelen av eiendommen. En kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke bestemmelser i planer som gjelder eiendommen, for å skaffe informasjon om disse inneholder bestemmelser av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

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

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

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

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

Eier var ikke tilstede ved befaringen, det tas forbehold for evt. manglende/feil opplysninger vedrørende eiendommen.

## Oppsummering av avvik

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Kjedehus

### ! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## KJEDEHUS



**Byggeår**  
2014

### Kommentar

Byggeår er opplyst av rekvirent.  
Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagen.

### Anvendelse

Kjedehus

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Kostnader til enkelte oppgraderinger og vedlikehold må påregnes.

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

### Tilbygg / modernisering

Modernisering    VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst av kilde):

2022    Modernisering    Bygget et rom (treningsrom) under terrassen. Utført av firma.

## UTVENDIG

### TG 1 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltpapp.

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

Deler av taktekkingen er ikke synlig fra terrenget. Gjennomføringer i taktekking er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Tilstandsgrad er i hovedsak gitt pga. alder. Det anbefales ytterligere inspeksjon for takflater som ikke er synlig fra terrenget.

### TG 2 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.

- Rust på beslag.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Takvann som ikke ledes vekk fra bygning påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuksikring) unødvendig høy fuktbelastning og skader kan oppstå over tid. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned for å lede vannet vekk fra grunnmuren/bygningen.
- Avhengig av krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av beslag som har rustet.
- Visuell kontroll av beslag og takrenner, samt rens av takrenner og nedløp anbefales utført årlig.



Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.



Rust på beslag.

## ! TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegg i isolert bindingsverk var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Liggende utvendig trekledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Deler av kledningen mangler overflatebehandling.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Overflatebehandling må påregnes. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.



Deler av kledningen mangler overflatebehandling.

## ! TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Pulttak i trekonstruksjoner. Skråhimling. Luftespalte mellom takrenne og forkantbord.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

## Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Trevinduer med 3-lags isolerglass.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Heve/skyvedør i treverk med 3-lags isolerglass.

Balkongdører i treverk med 3-lags isolerglass.

Ytterdør i treverk til utvendig bod.

Leddport av metall til garasje.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Enkelte av dørene går på karm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Treg funksjon på ytterdør/balkongdør kan medføre redusert brukskvalitet, vanskelig betjening og økt slitasje på vrider og låsemekanisme. Over tid kan dette gi svekket tetthet mot trekk og fukt, samt redusert sikkerhet dersom lås og beslag ikke fungerer som tiltenkt. Det anbefales justering, smøring og kontroll av hengsler, beslag og låsemekanisme. Dersom dette ikke gir tilfredsstillende funksjon, bør utskifting av slitte komponenter eller hele døren vurderes.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasseplattning mot vest foran inngangspartiet. Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Terrasse mot øst med adkomst fra stue. Konstruksjoner og overflater i treverk. Rekkverk i glass og metall. Rekkverkhøyde på ca. 100 cm.

Terrasseplattning mot øst med adkomst fra trimrom. Fundamentering er ikke synlig. Konstruksjoner og overflater i treverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov. Konstruksjoner/overflater er værslitte.
- Konstruksjoner over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Alder på tettesjikt og hvordan oppbygningen av konstruksjonene er utført er avgjørende for å unngå skader i underliggende konstruksjoner.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.
- Konstruksjoner over boligrom med eventuell ufagmessig oppbygning eller aldrende tettesjikt kan medføre fuktinntrengning, kondens og råteskader i underliggende konstruksjoner. Slike skader kan gi redusert levetid, svekket funksjon og betydelige kostnader ved utbedring. Regelmessig vedlikehold og kontroll vil redusere risikoen for skader. Det anbefales å få utført en nærmere vurdering av konstruksjonen av fagkyndig.

# Tilstandsrapport



Konstruksjoner/overflater er værslitte.

## INNVENDIG

### TE 2 Overflater

#### Beskrivelse

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

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater. Panelplater. Malt strie. Fliser.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Gulvbelegg. Teppegulv. Fliser.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Riper i parkettgulv.
- Slitasje på lister.
- Svimerke i gulv.

#### Konsekvens/tiltak

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

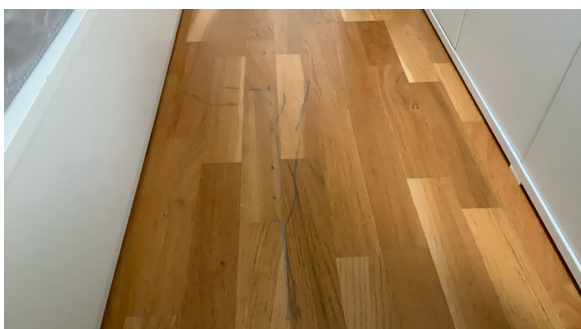
# Tilstandsrapport



Slitasje på lister.



Svimerke i gulv



Riper i parkettgulv.

## ⚠ TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.  
Støpt gulv på grunn i underetasje.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 7 mm.  
Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 6 mm.

Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv i underetasje på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 5 mm.  
Det er målt ca. 3 mm høydeforskjell på gulv i underetasje på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 5 mm.

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

## ⚠ TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Stålpipes. Peisovn.

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

## ⚠ TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Innvendige utforede vegger på grunnmur.

Innvendig utforede vegger og oppforede gulv under terreng er risikokonstruksjoner med kjent høy skadefrekvens. Slike løsninger kan hindre naturlig

# Tilstandsrapport

uttørking og gjøre konstruksjonen sårbar for fukt fra terreng og yttervegger, noe som kan føre til skjulte skader som mugg og råte. Eksakt tilstand kan ikke fastslås uten bygningsmessige inngrep. Utførte fuktmålinger viste ingen unormale verdier, men disse er stikkprøver og gjelder kun området rundt målepunktet.



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

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp av treverk mellom etasjene.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Formpressede innerdører. Skyvedører.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv. Ildsted.

Selgers opplysning: Varme i gulv på alle rom i underetasje- samt alle rom i 1. etasje med unntak av i stue/kjøkken.

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

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Våtrommet er som fra byggeåret. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Servant med underskap. Dusjvegger. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befarings, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. Våtrommet har avvik, men fungerer med dagens bruk slik det fremstår på befaringsstidspunktet. For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Fliser på vegg. Malte glatte flater i himling.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på gulv. Gulvvarme.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
- Gulvet har hindring for lekkasjevann til sluk. List/profil på gulvet mot dusjen, hindrer eventuelt lekkasjevann å renne til sluket.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Ved eventuell lekkasje er det fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Oppkant ved døråpning er under 15mm over ferdig gulv.
  - Ved lekkasje fra installasjon i rommet vil det være stor sannsynlighet for at lekkasjevann vil trenge inn i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales å gjøre tiltak for å sikre at lekkasjevann går til sluk.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale fuktverdier på tilgjengelige overflater. Søkene gjelder kun overflaten og kan ikke avdekke membranfeil eller skader i underliggende konstruksjoner. Skjulte skader kan derfor ikke utelukkes. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dusjing direkte på gulv/vegger gir økt belastning på konstruksjonene.
- Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

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



Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale fuktverdier på tilgjengelige overflater.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Servant med underskap. Dusjvegger. Gulvmontert wc.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt. Hull tatt i vegg i entre ved siden av servant. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført. Området hvor det er foretatt hulltaking/fuktmåling er et området som normalt har liten fuktpåkjenning.

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

# Tilstandsrapport



Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Våtrommet er som fra byggeåret. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Dobbel servant med underskap. Dusjvegger. Boblekar. Gulvmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Fliser på vegg. Himlingsplater.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på gulv. Gulvvarme.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk. Ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale fuktverdier på tilgjengelige overflater. Søkene gjelder kun overflaten og kan ikke avdekke membranfeil eller skader i underliggende konstruksjoner. Skulte skader kan derfor ikke utelukkes. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dusjing direkte på gulv/vegger gir økt belastning på konstruksjonene.
- Membraner har en aldriingsprosess og forventet brukstid. Dette kan også variere ut fra hvilken type membran som er benyttet, hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen, og ut fra bruksintensitet. Risiko for lekkasjer øker med alder.
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
- Sprekker og missfarging i silikofuger.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekkliste/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.
  - Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring. Riss/sprekker i silikon/fuger kan være en indikasjon på avvik i bakenforliggende konstruksjon. Det vil være viktig å vurdere eventuell skade på underliggende membran ved å utbedre/ ikke utbedre avviket.



Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale fuktverdier på tilgjengelige overflater.



Sprekker og missfarging i silikofuger.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Dobbelservant med underskap. Dusjvegger. Boblekar. Gulvmontert wc.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

## UNDERETASJE > BAD

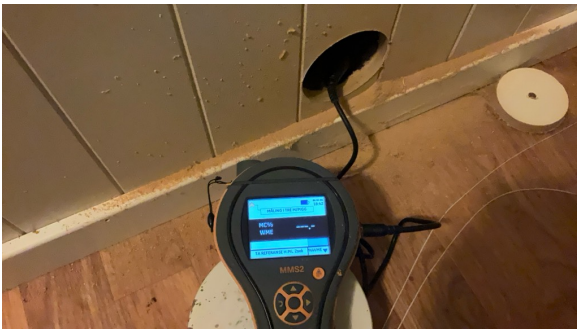
### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt. Hull tatt i vegg i bod bak boblekar. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

# Tilstandsrapport

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



Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Våtrommet er som fra byggeåret. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Belegg på gulvet. Malt strie på vegger. Himlingsplater. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet. For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Malt strie på vegg. Himlingsplater.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvbelegg. Gulvvarme.

Gulv utenfor der sluket er er laget tilnærmet flatt (ikke motfall fra sluk). Gulvet skal avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet. Oppkant ved dør er ikke mulig å undersøke pga. terskel/list. Det forutsettes i denne rapporten at arbeidene er utført iht. dagens krav. Hvis det ønskes å verifisere at dette stemmer, så må ytterligere undersøkelser gjennomføres.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Plastsluk. Vinylbelegg er våtrommets tettesjikt på gulvet. Malt strie er våtrommets tettesjikt på veggene.



- Ved bruk av fuktindikator ble det ikke registrert unormale fuktverdier på tilgjengelige overflater. Søkene gjelder kun overflaten og kan ikke avdekke membranfeil eller skader i underliggende konstruksjoner. Skjulte skader kan derfor ikke utelukkes. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Dusjing direkte på gulv/vegger gir økt belastning på konstruksjonene.

- Membraner har en aldriingsprosess og forventet brukstid. Dette kan også variere ut fra hvilken type membran som er benyttet, hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen, og ut fra bruksintensitet. Risiko for lekkasjer øker med alder.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt. Hull tatt i vegg i bod bak utslagsvask. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

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

# Tilstandsrapport



Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### **TE 2** Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integrert komfyr, koketopp og microbølgeovn. Plass til frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Komfyrvakt. Waterguard.

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

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak da innredning fungerer for dagens eier, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til innredningen så kreves det utbedring eller utskifting. Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

# Tilstandsrapport



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



Enkelte slitasjer/skader er registrert.



Enkelte slitasjer/skader er registrert.

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Halvparten av forventet brukstid eller mer er oppnådd på ventilator/ vifte.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Sannsynlighet for feil/funksjonssvikt øker med alder. Effektivitet svekkes også med alder. Det anbefales å følge med på funksjon og lydnivå, samt gjennomføre regelmessig rengjøring og vedlikehold for å forlenge gjenværende brukstid. Eier bør påregne utskifting av ventilatoren/viften innen rimelig tid, og vurdere fornyelse dersom kapasitet eller driftssikkerhet svekkes ytterligere.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

#### Beskrivelse

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.

# Tilstandsrapport



Innvendig hovedstoppekran er plassert i vaskerom.

## ⚠ TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

## ⚠ TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Halvparten av forventet brukstid på viftemotor/ ventilasjon er oppnådd eller nært forestående.
- Kondens-/rennemerker på kledning ved utkast for ventilasjonsanlegget.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak siden ventilasjonsvifte fungerer i dag, men utskifting/ vedlikehold må påregnes etterhvert. Sannsynlighet for feil/funksjonssvikt øker med alder. Effektivitet svekkes også med alder.



Kondens-/rennemerker på kledning ved utkast for ventilasjonsanlegget.

## ⚠ TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 300 liter fra byggeåret er plassert i vaskerom.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i vaskerom.

Punkt nummer 1-6 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2014**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det er fremvist 2 stk. samsvarserklæringer. Se oversikt over fremviste dokumenter for hva disse gjelder for. Samsvarserklæring for øvrige deler av el-anlegg er ikke fremvist. Kjøper oppfordres til å kontrollere øvrige el-installasjoner.**

**På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register. <https://innmelding.dsb.no/elvirksomhetsregisteret/privatsok>.**

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

# Tilstandsrapport

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

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

Det er ikke gjennomført tilsyn av boligens elektriske anlegg av DLE (Det Lokale EL. tilsynet) innenfor de siste 5 år. For elektrisk anlegg er det gjennomført en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

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

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



El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i vaskerom.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

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

### TG 1 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

#### Beskrivelse

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

### TG 1U Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur i betong.

Grunnmur er innkledd innvendig, begrenset inspeksjonsmulighet. Tilstandsgrad er ikke vurdert da minimalt av grunnmuren kan inspiseres.

# Tilstandsrapport

## Terrenforhold

### Beskrivelse

Flat/skrånende tomt.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Terrenforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskader. Det anbefales å etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft for overvann.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

Utvendige rør er som fra byggeåret. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra alder.

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

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

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

- Bygget er opplyst utført med radonsperre.

Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonsperre, jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest på bygningen. Ferdigattest er fremvist. Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse. Jeg har ikke kontrollert noe utover at ferdigattest er fremvist.

- Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.
- Det skal være røykvarslere i hver etasje, plassert slik at alarm høres tydelig i oppholdsrom og soverom.
- I nye boliger skal røykvarslere være seriekoblet (krav i TEK17).
- Boligen skal ha godkjent håndslukker eller fast slokkeanlegg.

# Konklusjon og markedsvurdering

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

179 m<sup>2</sup>/156 m<sup>2</sup>

*Kjedehus:* Entré, 2 Bad, Stue/kjøkken, Stue, 3 Bod, Garasje, Gang, 4 Soverom, Trimrom, Vaskerom

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 6 850 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 850 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

6 850 000

## Konklusjon markedsverdi

**6 850 000**

### Markedsvurdering

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

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

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Sommerroenga 30 ,2816 GJØVIK 128 m <sup>2</sup> 2023 3 sov	29-05-2023	7 200 000	<b>7 100 000</b>		7 100 000	<b>55 469</b>
2 Elfstedtløkka 11 ,2816 GJØVIK 221 m <sup>2</sup> 1993 6 sov	25-09-2024	6 950 000	<b>6 300 000</b>		6 300 000	<b>28 000</b>
3 Bondelivegen 14A ,2816 GJØVIK 222 m <sup>2</sup> 2003 4 sov	17-06-2025	8 950 000	<b>8 850 000</b>		8 850 000	<b>31 162</b>
4 Nerenglia 11 ,2816 GJØVIK 192 m <sup>2</sup> 2007 4 sov	07-04-2026	5 600 000	<b>6 100 000</b>		6 100 000	<b>31 771</b>
5 Sankthansstien 27 ,2816 GJØVIK 127 m <sup>2</sup> 2014 3 sov	08-10-2025	5 950 000	<b>5 550 000</b>		5 550 000	<b>41 729</b>
6 Sankthansstien 41 ,2816 GJØVIK 199 m <sup>2</sup> 2012 3 sov	27-10-2025	11 900 000	<b>10 750 000</b>		10 750 000	<b>44 239</b>
7 Sankthansstien 29 ,2816 GJØVIK 134 m <sup>2</sup> 2014 3 sov	15-02-2024	6 300 000	<b>6 300 000</b>		6 300 000	<b>47 015</b>
8 Sommerroenga 34 ,2816 GJØVIK 127 m <sup>2</sup> 2022 3 sov	13-08-2024	6 650 000	<b>6 300 000</b>		6 300 000	<b>49 606</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Forsikring, estimert.	Kr.	10 000
Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert.	Kr.	30 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring,tak osv.)	Kr.	40 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>80 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Kjedehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 350 000
<b>Sum teknisk verdi - Kjedehus</b>	<b>Kr.</b>	<b>5 250 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 5 250 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 600 000
-------------------	-----	-----------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 1 600 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 850 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

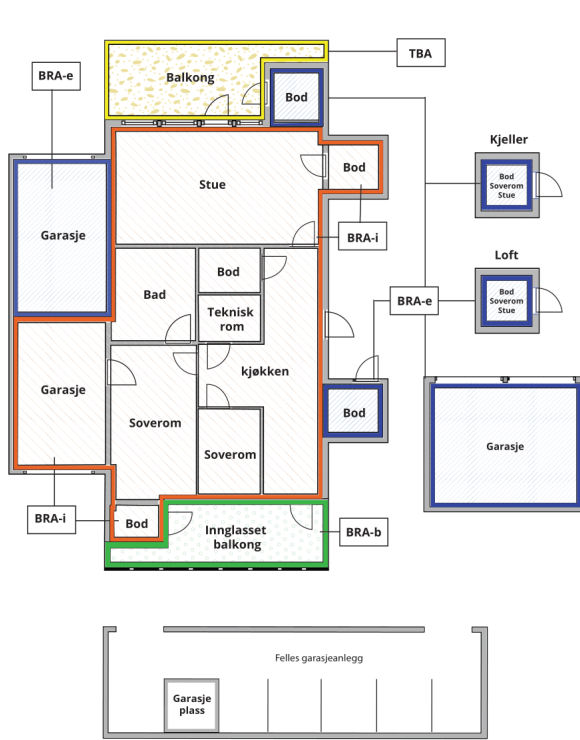
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Kjedehus

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	75	23		98	57
Underetasje	81			81	5
<b>SUM</b>	<b>156</b>	<b>23</b>			<b>62</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>179</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, stue, bod	Utvendig bod, garasje	
Underetasje	Bad, gang, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, trimrom, vaskerom, soverom 4		

### Kommentar

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

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

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

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 231-361cm. Skråhimling.  
Målt takhøyde underetasje: Varierende, men målt 239 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:  
Terrasseplatting mot vest foran inngangspartiet.  
Terrasse mot øst med adkomst fra stue.  
Terrasseplatting mot øst med adkomst fra trimrom.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

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

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

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

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Sindre Illøkken Eriksen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	57	112		3	1680 m <sup>2</sup>	Eiendomsverdi.no	Eiet

### Adresse

Sommerrostien 5

### Hjemmelshaver

Balke Anne Kari, Lihme Morten

### Kommentar

Arealet gjelder for sameiet. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

### Eierandel

1 / 4

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

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

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

### Regulering

Reguleringsplan:

Vedtatt reguleringsplan: Bondelia strand.

Bebyggelse - konsentrert.

Kommuneplan:

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 for Gjøvik.

KpBestemmelseOmråde.

Krav vedrørende infrastruktur.

Boligbebyggelse - nåværende.

Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

### Tinglyste/andre forhold

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

### Boligsameie

Boligen er en del av et boligsameie. Dette innebærer at tomtegrunn er felleseie, men at det kan være tinglyst eksklusiv bruksrett. I et sameie betaler man felleskostnader og noen ganger innebærer dette at man har felles ansvar for vedlikehold av tak, vegger, vinduer, grunnmur, balkonger, snørydding osv. Dette varierer med vedtektene i sameiet. Kjøper du bolig i et sameie med bygningsdeler som er eldre og har ekstra vedlikeholdsbehov, vil felleskostnadene øke. Når sameiet vedtar at f.eks. bygget skal ha nytt tak eller etterisoleres, så øker felleskostnadene. Nyere bygningsmasse krever mindre vedlikehold og har lavere kostnader til oppvarming og vedlikehold enn eldre bygninger.

Noen ganger disponerer man andel av garasje, boder og tomteareal utenfor hver enkelt seksjon. Dette kan være rettigheter som er tinglyst. Hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på sin seksjon.

Kjøper oppfordres til å lese vedtekter for sameiet. Det er ikke opplyst om at det er etablert sameieavtale eller innbetaling til felleskostnader i sameiet.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	12.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.04.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	16.04.2026	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen	16.04.2026	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	29.09.2016		Gjennomgått		Nei
Rekvirent		Rekvirent var ikke tilstede på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	20.04.2012		Gjennomgått		Nei
Evt. tidligere prospekt/takstrapport			Ikke gjennomgått		Nei
Boliginfoskjema	18.04.2026	Rekvirent har gitt diverse opplysninger om boligen via skjematur.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	31.03.2015	Samsvarserklæring gjelder for elektrisk installasjon i ny bolig.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	27.04.2026	Samsvarserklæring gjelder for el-installasjon i trimrom. En ny kurs. Montering av downlight. Montering av stikkontakter. Varmekabel i gulv.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.