





# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Hunnsvegen 22, 2819 GJØVIK  
 GJØVIK kommune  
 # gnr. 67, bnr. 87

Sum areal alle bygg: BRA: 261 m<sup>2</sup> BRA-i: 232 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 19276-1939

Eiendomsverdi ref nr: RJ4529

Autorisert foretak: ABACUS TAKST AS

Sertifisert Takstingeniør: Trond Hagen



**ABACUS TAKST AS**

**NITO**



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## ABACUS Takst AS

ABACUS Takst AS v/ Takstingeniør Trond Hagen har over 45 års praksis som bygningsingeniør innen salg/oppføring av ferdighus, feltutbygging, prosjektleder/byggeplassingeniør større bygg, innen Forvaltning Drift og Vedlikehold av næringsseiendommer, og som foreleser ved Fagskolen Innlandet.

Vi er sertifisert siden 2008 for verditakst bolig, skade, skjønn og Tilstandsrapport bolig, og påtar oss oppdrag relatert til bygning og fast eiendom.

ABACUS Takst AS er medlem av Norsk Takst og følger bransjens strenge krav til utdanning, kompetanse og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Trond Hagen

Uavhengig Takstingeniør

trond.hagen@abacustakst.no

415 08 373



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## BELIGGENHET

Eiendom med sentral beliggenhet, og kort gangavstand til sentrum, Sykehuset, Gjøvik VGS og Fastland med friluftsbad, alpinbakke og tennisbaner. Eiendommen har gode solforhold.

## BEBYGGELSE

Bygningen er oppført over to etasjer i trekonstruksjoner på kjeller i murt naturstein. Yttervegger over terreng er utvendig kledd med panel. Vinduer i tre med isolerglass, isolert to-føuet inngangsdør i tre og dør til terrasse og balkong med isolerglass og samme utseende som vinduene. Mønet tak er tekkt med takstein i betong. På eiendommen er det oppført en garasje.

## ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE

Boligen inneholder vindfang, hall m/trapperom, toalettrom, kjøkken og stuer i første etasje. I andre etasje er det trapperom, gang, bad, stue/kontor og fire soverom hvorav det ene med hems. Kjeller medf utvendig og innvendig trappe-adkomst inneholder gang, teknisk rom, bad/vaskerom, stue og soverom.

## STANDARD

Boligen har en god standard og er godt vedlikeholdt. Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, malt panel, malte panelplater/plater og malt murt forblending. Innvendige tak har malt panel og noe himlingsplater. Overflater er enten nye eller fornyet i perioden 2016-2025. Bad i kjeller fra 2016 og i andre etasje fra 2026 med varme i gulv og fliser på gulv og vegger. Kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, Oppvarming med strøm, vannbåren varme med varmepumpe. Se boligens energiattest. Naturlig ventilasjon med mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken. Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg, og sikringsskap med automatsikringer.

## TOMTEN

Flat eiet tomt som er pent opparbeidet med plen, beplantninger, frukttrær og bærbusker. Asfaltert innkjøring og gårdsplass med kanstein i granitt. Trivelig opparbeidet uteplass på sørsiden av huset.

## SAMMENDRAG

Dette er et forenklet sammendrag og det henstilles sterkt til å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få ett komplett bilde av objektet.

Boligen er fra 1916, oppgradert og modernisert de senere årene. Bygningen fremstår som godt vedlikeholdt og tatt vare på. Kostnader til løpende vedlikehold må likevel påregnes, likeså utskiftninger og moderniseringer.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk og de krav som var gjeldene på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Dagens forskrifter

og krav til energi, klima, miljø og boligens funksjonalitet er normalt strengere enn de krav som var gjeldene ved oppføringstidspunktet. Boligens tilstand baseres på den visuelle befaringen, enkle målemetoder og inngrep i konstruksjon, fremlagt dokumentasjon, opplysninger fra eier og egenerklæringsskjema

## Enebolig - Byggeår: 1915

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ny takteking i 2000. Takrenner og nedløp i lakkert metall. Veggene har bindingsverks- /tømmer-konstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Utvendig tillegg isolert med 50 mm, og innvendig hovedsakelig tillegg isolert med 50 mm isolasjon. Ny utvendig kledning i 2016. Takkonstruksjonen har sperre-konstruksjon, hovedsakelig gjenbygget. Gulv mot loft er tillegg isolert. Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Nye vinduer i 2011 og tre vinduer fra 1993 for tre vinduer i andre etasje. Bygningen har malt hovedytterdør til kjeller, to-fløyet ytterdør i første etasje, og malt balkongdør i tre. Overbygget terrasse i trekonstruksjoner fra 2016. Balkong mot hage i trekonstruksjoner. Utvendige trapp i flisbelagt betong med varmekabler og i trekonstruksjoner.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, malt panel, malte panelplater/plater og malt murt forblending. Innvendige tak har malt panel og noe himlingsplater. Overflater er enten nye eller fornyet i perioden 2016-2025. På kjøkken er det lite skall på flis og noen løse fuger. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe og peis med innsats opplagt på ståldrager. Ny peis med innsats fra 2016. Pipe er fornyet med stålrør ca. 2008 av forrige eier. I kjelleren er gulvet av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Nytt gulv med vannbåren varme på drenerende masser i 2008. Boligen har malt tretrapp med teppe i inntrinn og opptrinn. Trappevanger og rekkverkk er sist malt i 2016. Innvendig har boligen malte dører. Innvendige dører er hovedsakelig fra 2011, øvrige dører er sist malt i samme periode. Boligen oppvarmes med elektrisitet, varmepumpe vann til vann med vannbåren varme gulv i alle etasjer og vedfyring.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i andre etasje er pusset opp med nye overflater, installasjoner og utstyr i 2025. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura, kontrollklæringer og bilder. Veggene har fliser. Taket er malt.

# Beskrivelse av eiendommen

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og banemembran med dokumentert utførelse på gulv og smøremembran på vegger.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Bad/vaskerom i kjeller er nytt i 2016.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

## KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning fra 2012 med glatte fronter. Det er integrert platetopp med wok, stekeovn, damp stekeovn oppvaskemaskin og kjøleskap.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og i plast (rør i rør).

Vannledninger er hovedsakelig fra 2010.

Det er avløpsrør av plast og i støpejern.

Avløpsrør er hovedsakelig fra 2010.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Naturlig tilluft med ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer.

Mekanisk vifte på våtrom og ventilator på kjøkken.

Det er installert varmepumpe vann til vann i 2012.

Dobbel mantlet varmtvannstank på ca. 300 liter.

Det er kablet for data/tv i alle beboelses rom med sentral i teknisk rom i kjeller.

Det er montert sentralstøvsuger med uttak i kjeller og begge etasjer.

Vannbåren varme i gulv beboelsesrom

Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Sikringskap med automatsikringer og kursfortegnelse.

## TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1915.

I forbindelse med senking av gulv i kjeller er det tidligere opplyst at det er lagt dobbel innvendig drenering.

Bygningen har grunnmur i murt naturstein, som er pusset og malt både utvendig og innvendig.

Forstøtningsmur til utvendig kjeller-nedgang er av betong.

Opparbeidet tomt med gressplen og beplantning, til dels med hekk mot naboer og fortau. Gruset adkomst og gårdsplass.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1981. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1981. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Uteplasser i trekonstruksjoner og gruset plass med belegning stein.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og bygningen er heller ikke utført med radon-sperre.

## Arealer [Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

## Lovlighet [Gå til side](#)

## Enebolig

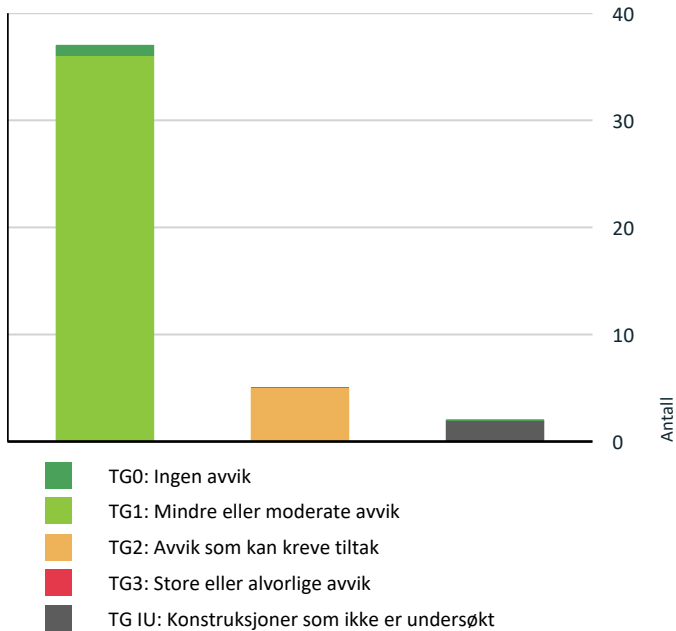
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente tegninger fra byggeåret. Tegningene viser ikke kjelleren og har en annen inndeling av rom i øvrige etasjer. Det er ikke kjent om det er søkt bruksendring.

Det er gitt tillatelse til at naboeiendommen planter en hekk og fører opp en en carport som ligger nærmere enn 4 meter fra grensen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! [Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon](#) [Gå til side](#)

! [Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! [Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger](#) [Gå til side](#)

! [Spesialrom > 2 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon](#) [Gå til side](#)

# Boligens energimerking



ENERGIMERKE

## Beskrivelse

Selger har utført en utvidet energimerking.

## Energimerke



## Energikarakteren

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



## Energi

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1915

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

Bygningen benyttes som enebolig for eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Ny taktekking i 2000.

**Årstall:** 2000      **Kilde:** Eier

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp i lakkert metall.

**Årstall:** 2000      **Kilde:** Eier

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverks-/tømmer konstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Utvendig tillegg isolert med 50 mm, og innvendig hovedsakelig tillegg isolert med 50 mm isolasjon. Ny utvendig kledning i 2016.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperre-konstruksjon, hovedsakelig gjenbygget. Gulv mot loft er tillegg isolert.

#### Vurdering av avvik:

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

### Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Nye vinduer i 2011 og tre vinduer fra 1993 for tre vinduer i andre etasje. En defekt markise.

**Årstall:** 2010      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør til kjeller, tofløyet ytterdør i første etasje, og malt balkongdør i tre.

**Årstall:** 2011      **Kilde:** Eier



### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Overbygget terrasse i trekonstruksjoner fra 2016. Balkong mot hage i trekonstruksjoner.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Utvendige trapp i flisbelagt betong med varmekabler og i trekonstruksjoner.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, malt panel, malte panelplater/plater og malt murt forblending. Innvendige tak har malt panel og noe himlingsplater. Overflater er enten nye eller fornyet i perioden 2016-2025. På kjøkken er det lite skall på flis og noen løse fuger.

Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik. På denne bakgrunn gis overflater tilstand grad, TG 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell kostnader til utbedringer der kjøper der kjøper har andre krav til bruken, eller krav til estetikk.



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Registrering av høydeforskjeller er gjort på tilfeldig valgte steder, ved måling med laser. Ved en total måling av alle hele gulvflater vil det trolig være andre forskjeller.

## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og peis med innsats opplagt på ståldrager. Ny peis med innsats fra 2016. Pipe er fornyet med stålrør ca. 2008 av forrige eier..

Det foreligger merknad fra kommunen på omramming til peis innsats er ilagt dobbelte gipsplater med lufting under orginalt oprinnelig tak i følge eier. Nytt senket tak ligger da utenfor omramming og avstand fra nevnte gipsplater til tak blir da stor nok. Dokumentasjon på dette er derimot ikke framlagt.



## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Nytt gulv med vannbåren varme på drenerende masser i 2008.

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med teppe i inntrinn og opptrinn. Trappevanger og rekkverk er sist malt i 2016.



## TG 1 Innvendige trapp til kjeller

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp.  
Trapp er sist malt i 2016.



## ! TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører.  
Innvendige dører er hovedsakelig fra 2011, øvrige dører er sist malt i samme periode.



## ! TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Boligen oppvarmes med elektrisitet, varmepumpe vann til vann med vannbåren varme gulv i alle etasjer og vedfyring.

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad er pusset opp med nye overflater, installasjoner og utstyr i 2025. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura, kontrollklæringer og bilder.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



### 2 ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 2 ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

### 2 ETASJE > BAD

## ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsone og banemembran med dokumentert utførelse på gulv og smøremembran på vegger.

### 2 ETASJE > BAD

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

### 2 ETASJE > BAD

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

### 2 ETASJE > BAD

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Fuktsøk på gulv og vegg på våtrommet er utført med målerverdier som indikerer tørr konstruksjon på våt side av tettesjikt. Det er ved inspeksjon av rør-i-rør system ikke registrert vannlekkasje på vannrør. Dette i kombinasjon med at våtrommet er renover og er nyere enn 5 år og at reklamasjonsretten ovenfor utbygger er til stede er hulltaking ikke gjennomført.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Bad i kjeller er nytt i 2016. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2016 Kilde: Eier



## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2016 Kilde: Eier

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

## KJELLER > BAD/VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Det er integrert platetopp med wok, stekeovn, damp stekeovn oppvaskmaskin og kjøleskap.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## SPESIALROM

### 2 ETASJE > TOALETTROM

#### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom med servant og toalett.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



### 1 ETASJE > TOALETTROM

#### ! TG 2 Overflater og konstruksjon

##### Beskrivelse

Toalettrom med servant og toalett.

##### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

##### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### ! TG 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og i plast (rør i rør).  
Vannledninger er hovedsakelig fra 2010.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

#### ! TG 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og i støpejern.  
Avløpsrør er hovedsakelig fra 2010.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

#### ! TG 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.  
Naturlig tilluft med ventiler i yttervegg eller gjennom aktiv lufting med vinduer.

Mekanisk vifte på våtrom og ventilator på kjøkken.

#### ! TG 1 Varmesentral

##### Beskrivelse

Det er installert varmepumpe vann til vann i 2012.

#### ! TG 1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Dobbel mantlet varmtvannstank på ca. 300 liter.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### ! TG 1 Andre installasjoner

##### Beskrivelse

Det er kablet for data/tv i alle beboelses rom med sentral i teknisk rom i kjeller.

Det er montert sentralstøvsuger med uttak i kjeller og begge etasjer.

#### ! TG 1 Vannbåren varme

##### Beskrivelse

Vannbåren varme i gulv beboelsesrom

#### 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskap med automatsikringer og kursfortegnelse.

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.

**2012**

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

**Ja Arbeider er utført av Plassen Elektro As**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

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?

**Ukjent**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp 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 varmtvannsbereider, 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**

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 Ettersom det ikke har vært utført tilsyn de siste 5 år anbefales en utvidet elkontroll.**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1915.

I forbindelse med senking av gulv i kjeller er det tidligere opplyst at det er lagt dobbel innvendig drenering.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Dreneringen bør vurderes nærmere og eventuelt skiftes ut, da mer enn halvparten av forventet levetid er overskredet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for fuktinntrengning i kjeller og skader på omkringliggende konstruksjoner.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i murt naturstein, som er pusset og malt både utvendig og innvendig.

### TG 1 Forstøtningsmurer

#### Beskrivelse

Forstøtningsmur til utvendig kjeller-nedgang er av betong.

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Opparbeidet tomt med gressplen og beplantning, til dels med hekk mot naboer og fortau. Gruset adkomst og gårdsplass.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1981. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1981. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vann og avløpsledninger er nedgravd og vurderingen er gjort ut fra opplysninger gitt av kommunen, og hva som er synlig der ledningsnettene går inn i bygningen.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## Septiktank

### Beskrivelse

Septiktanken er av betong, og benyttes i dag som stake-kum.

## Andre tomteforhold

### Beskrivelse

Uteplasser i trekonstruksjoner og gruset plass med belegning stein.



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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling, og bygningen er heller ikke utført med radon-sperre.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Bygningen benyttes til oppstilling plass for bil og rom for oppbevaring.

### Byggeår

1974

### Kommentar

Byggeåret er oppgitt i tidligere takst.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Utvendige overflater er sist behandlet i 2024, samtidig ble det skiftet enkelte panelbod.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Tilbygg / modernisering

2024    Modernisering    Garasje er restaurert og modernisert.

# 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 optas av yttervegger.



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleindeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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.

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hems					
2 Etasje	84			84	
1 Etasje	88			88	11
Kjeller	60			60	
<b>SUM</b>	<b>232</b>				<b>11</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>232</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Hemsrom		
2 Etasje	Trapperom, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad, soverom 4, stue		
1 Etasje	Vindfang, hall m/trapp, toalettrom, kjøkken, tv-stue, stue, stue/vinterhage		
Kjeller	Trapperom, gang, bad/vaskerom, soverom, teknisk rom, stue		

### Kommentar

Alle arealer er oppmålt med lasermåler i henhold til NS3940:2023 som er gjeldende fra 01.01.2024.  
Hems er ikke målbar på grunn av lav takhøyde i skråhimlinger.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente tegninger fra byggeåret. Tegningene viser ikke kjelleren og har en annen inndeling av rom i øvrige etasjer. Det er ikke kjent om det er søkt bruksendring.

Det er gitt tillatelse til at naboeiendommen planter en hekk og fører opp en en carport som ligger nærmere enn 4 meter fra grensen.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det vises til beskrivelsens enkelte punkter og selgers egenerklæring. Det vises til beskrivelsens enkelte punkter og selgers egenerklæring.

## Garasje

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		29		29	
<b>SUM</b>		<b>29</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>29</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Alle arealer er oppmålt med lasermåler i henhold til NS3940:2023 som er gjeldende fra 01.01.2024.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Trond Hagen	Takstingeniør
	Bjarne Sverre Holtlien	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	67	87		0	876 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Hunnsvegen 22

### Hjemmelshaver

Holtlien Bjarne Sverre, Thomassen Hanne Iren

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom med sentral beliggenhet, og kort gangavstand til sentrum, Sykehuset, Gjøvik VGS og Fastland med friluftsbad, alpinbakke og tennisbaner. Eiendommen har gode solforhold.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Om tomten

Tomten er flat og pent opparbeidet med plen, beplantninger, frukttrær og bærbusker. Asfaltert innkjøring og gårdsplass med kanstein i granitt. Trivelig opparbeidet uteplass på sørsiden av huset.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 800 000	2010

## Forsikring

<b>Selskap</b> VESTA	<b>Avtalenr</b>	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b> 7 000
-------------------------	-----------------	-------------	-----------------------	------------------------------

### Kommentar

Opplysninger er gitt av eier. Antatt premiebeløp.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger brukstillatelse for detn opprinnelige bygningen.	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Offentlige påbud/krav		Ingen opplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	15.04.2026	Eier viste eiendommen og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Forsikringsavtale			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	15.04.2026	Situasjonskart er hentet fra kommunens kart på internett.	Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Opprinnelige byggetegninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi.no på nettet.	Gjennomgått		Nei
Tidligere takst			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	
2	13.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

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

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

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

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RJ4529>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon