

Tilstandsrapport



 Tomannsbolig

 Nordskogvegen 29, 2827 HUNNDALEN  GJØVIK kommune

gnr. 49, bnr. 268, snr. 1

Markedsverdi

4 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 14.08.2025

Rapportdato: 29.08.2025

Oppdragsnr.: 22338-1194

Referansenummer: VN4073

Foretak: Takstcon AS

Takstingeniør: Jørgen Mjørund



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstcon AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

Mjørhund takst & konsulentjenester – 933 115 755

95 44 10 10

Jørgen Mjørhund

jorgen@takstcon.no

954 41 010



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:

Boligen ligger sørvest for Hunndalen sentrum i Gjøvik kommune. Fra boligen er det ca. 1,5 km til Hunndalen sentrum. I Hunndalen finner man dagligvare, diverse forretninger og bensinstasjon.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Grunnmur av sandwichelementer med betong. Støpt betongplate i underetasjen. Yttervegger i isolert bindingsverk. Pulttak i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Taktekking med asfaltbelegg- Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Vinduer, ytterdør og balkongdør i tre med 2 og - 3-lags isolerglass.

BEBYGGELSE:

Bolig med internt bruksareal på 101 m² over ett plan. Terrasse mot nord øst med adkomst fra stue.. Terrasse mot sør øst med adkomst fra hage. Inntilliggende carport med 1 biloppstillingsplass og tilliggende sportsbod.

STANDARD:

Boligen er fra 2023.
God standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består balansert ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:

Felleseiet tomt på 991 m² som er flat/ skrående og opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Tomannsbolig - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

TAK:

Pulttak i trekonstruksjoner. Skråhimling.
Taket er tekket med asfaltshingel.
Vindskier i treverk. Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall.

VEGGER:

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning.
Trevinduer med 3-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i fra byggeår.
Ytterdør i treverk med 3-lags isolerglass.
Ytterdør i treverk til bod.
Balkongdør i treverk med 3-lags isolerglass.

TERRASSER OG TRAPPER:

Terrasse mot nord øst med adkomst fra stue. Tresøyler med betongfundament. Konstruksjoner og overflater i treverk. Rekkverk i glass og metall. Rekkverkhøyde på ca. 101 cm. Tettesjikt med plater
Terrasse mot sør øst med adkomst fra hage. Tresøyler med

betongfundament. Konstruksjoner og overflater i treverk. Rekkverk i glass og metall. Rekkverkhøyde på ca. 101 cm. Tettesjikt med plater.
Trapp i treverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

KONSTRUKSJONER:

Støpt gulv på grunn.
Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

OVERFLATER:

Innvendige overflater er i hovedsak preget av:
Himling: Malte glatte flater.
Vegg: Malte glatte flater. Fliser
Gulv: Parkett. Fliser.
Trapper av treverk mellom etasjene.
Skyvedører.
Fylte kompaktddører.

RADON:

Bygget er opplyst utført med radonsperre.

OPPVARMING:

Vedovn i stue. Stålppe.
Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv. Ildsted.
Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv. Ildsted.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning.
Dusjvegger. Veggmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Glassplate bak kum og koketopp.
Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kombiskap kjøll/frys. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Komfyrvakt.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Teknisk rom med fliser på gulv, malte glatte flater på vegger og malte glatte flater i himling. Plastsluk. Tilluft ved dør. Mekanisk avtrekk. Opplegg for vaskemaskin.

Toalettrom med parkettgulv, malte glatte flater på vegger og malte glatte flater i himling. Servant med underskap. Speil. Vegghengt toalett. Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon. Tilluft ved dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

VANN OG AVLØP:

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.
Besiktiget i samleskap for vannledninger. Innvendig

Beskrivelse av eiendommen

hovedstoppekran er plassert i samleskap på teknisk rom.
Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2021 er plassert i teknisk rom.

VENTILASJON:

Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften. Selgers opplysning: Filter ble sist skiftet i februar 2025.

ELEKTRISK ANLEGG:

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.
Sikringsskap er plassert på teknisk rom.

BRANN:

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Flat/skrånende tomt.
Grunnmur av sandwichelementer med betong. Støpt betongplate i underetasjen

UTV. VANN OG AVLØP:

Synlig utvendig avløpsrør i: Plast.
Synlige utvendig vannrør i: Plast.
Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	107 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	107 m ²
Totalpris	4 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 450 000

Forutsetninger og vedlegg

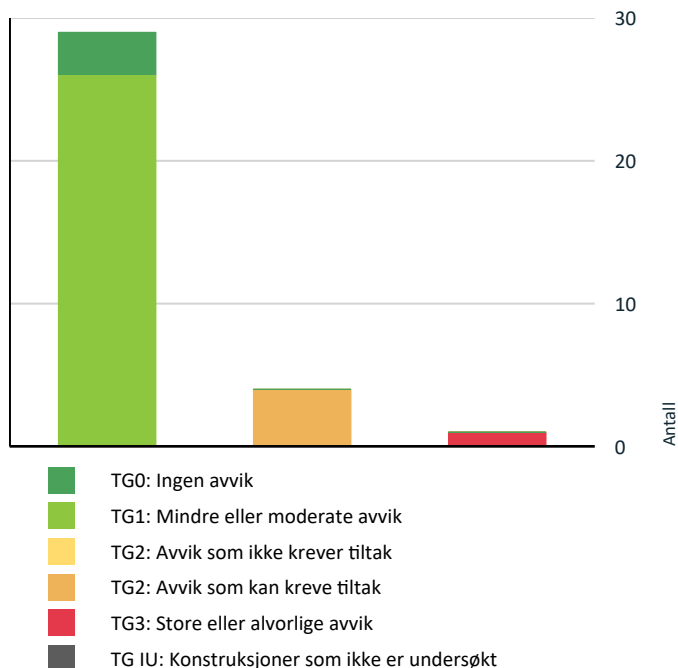
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Terrengforhold

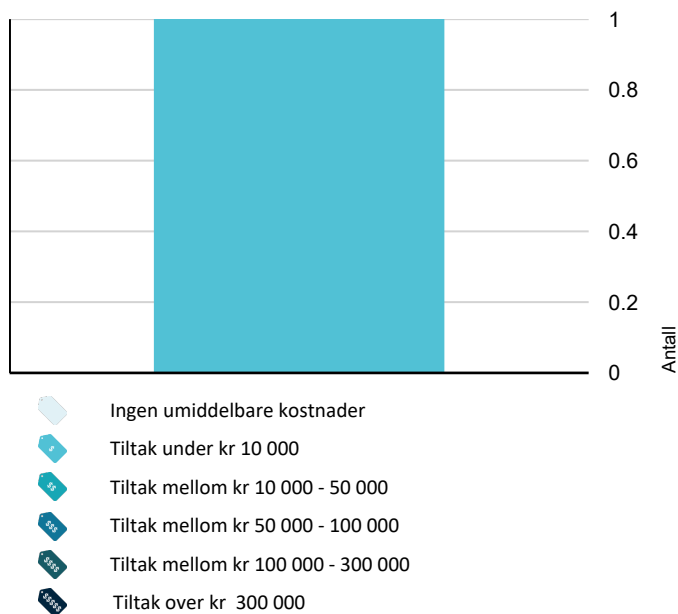
[Gå til side](#)



Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

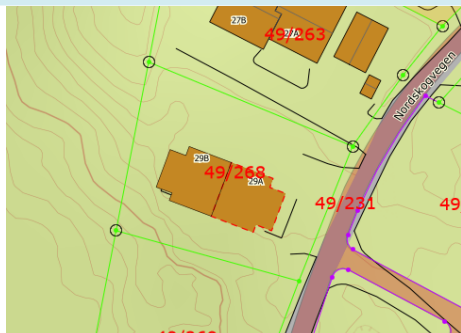
Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2023

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

Standard

Boligen fremstår som "ny" med praktiske løsninger, moderne fargevalg og praktiske innredninger. Mindre behov for vedlikehold i nær fremtid. Uforutsette kostnader kan allikevel forekomme.

Tilbygg / modernisering

VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst av kilde):

År	Modernisering	Montert El-billader.
2023		

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med asfaltshingel.

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må etableres tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Pulttak i trekonstruksjoner. Skråhimling.

Basert på byggeåret skal takkonstruksjonen være utført i henhold til gjeldende forskrifter, herunder TEK17. Jeg forutsetter at det foreligger nødvendig dokumentasjon, ettersom ferdigattest er fremvist. Ved ferdigattest skal ansvarlige foretak ha levert samsvarserklæringer og kontrollerklæringer som bekrefter at arbeidene er utført i henhold til lov, forskrift og gitte tillatelser. Ferdigattesten fungerer som en bekreftelse på at byggverket er oppført i tråd med regelverket, og anses som dokumentasjon på fagmessig utførelse.

Jeg har ikke kontrollert takkonstruksjonen utover at ferdigattest er fremvist.

TG 1 Vinduer

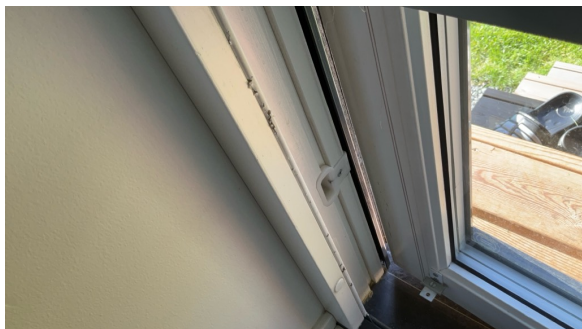
Trevinduer med 3-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i fra byggeår.

TG 1 Dører

Ytterdør i treverk med 3-lags isolerglass.

Ytterdør i treverk til bod.

Balkongdør i treverk med 3-lags isolerglass.



Ødelagt tettelist på balkongdør.
Eier opplyser at list blir skiftet før salg.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse mot nord øst med adkomst fra stue. Tresøyler med betongfundament. Konstruksjoner og overflater i treverk. Rekkverk i glass og metall. Rekkverkhøyde på ca. 101 cm. Tettesjikt med plater

Terrasse mot sør øst med adkomst fra hage. Tresøyler med betongfundament. Konstruksjoner og overflater i treverk. Rekkverk i glass og metall. Rekkverkhøyde på ca. 101 cm. Tettesjikt med plater.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp i treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

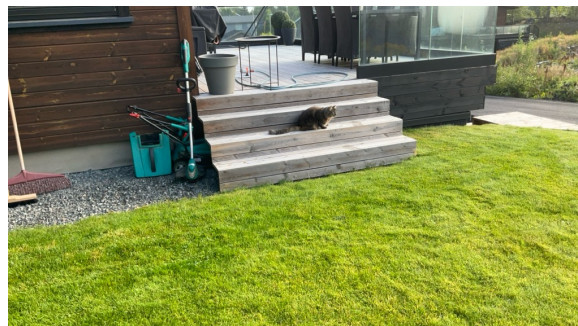
Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Uten rekkverk er det lettere å miste balansen og falle, noe som kan føre til skader- spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet. Manglende rekkverk betyr som regel at trappen ikke er i samsvar med byggeforskrift. Selv om nye krav ikke har tilbakevirkende kraft, anbefales det at trapper sikres iht. dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater er i hovedsak preget av:

Himling: Malte glatte flater.

Vegg: Malte glatte flater. Fliser

Gulv: Parkett. Fliser.

Det gjøres oppmerksom på at mindre riss og oppsprekninger kan forekomme på malte glatte flater, spesielt ved listefrie overganger og skjøter. Dette skyldes normalt materialbevegelser, temperatur- og fuktvariasjoner, samt naturlig krymping i underliggende konstruksjoner. Slike forhold anses som vanlige i nyere bygg og regnes som kosmetiske med mindre de utvikler seg eller indikerer underliggende konstruksjonsmessige avvik.

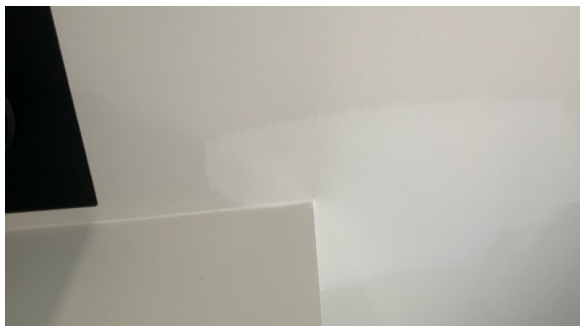
Overflater har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det observerte sprekker i fuger og overganger.
- Fargeforskjeller på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utbedringer, men det er ikke behov for strakstiltak.



Det er observert fargeforskjeller på overflater etter malingsfikk.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv på grunn.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Støpt gulv på grunn i underetasje.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Det er målt ca. 8 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 13mm.

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

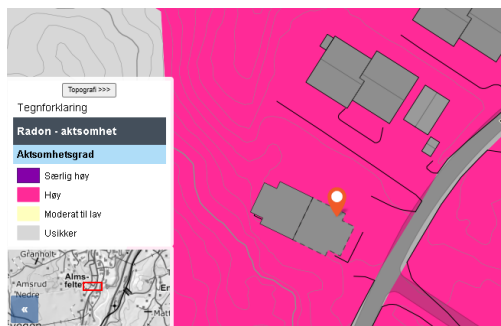
Tilstandsrapport

Det er målt ca. 4 mm høydeforskjell på gulv i underetasje på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 6 mm.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i underetasje på gang over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 8 mm.

TG 0 Radon

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.



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

TG 1 Pipe og ildsted

Vedovn i stue. Stålpipe.

Rom Under Terreng

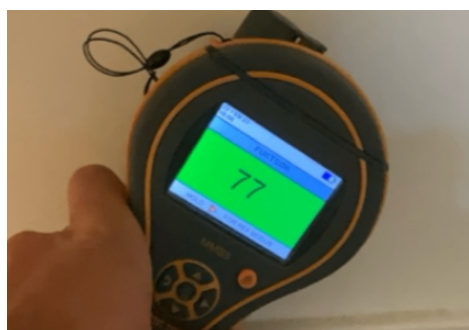
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Innvendige utforede vegger på grunnmur.

Det er gjennomført fuktsøk på gulv og vegg på teknisk rom med måleverdier som indikerer tørr konstruksjon mot yttervegg. Utvendig er det synlig grunnmursplast som er klemt med avslutningslist på muren og det er stedvis synlig drenerende masser inntil ytterveggen. Dette i kombinasjon med at boligene er nyere enn 5 år og at reklamasjonsretten ovenfor utbygger er til stede er hulltaking ikke gjennomført.



Gulv: Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.



Vegg: Ved enkle fuktsøk med fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Trapper av treverk mellom etasjene.

Eier opplyser: Leverandøren har utbedret knirk i trapp. Dette har vært en garantisak.

TG 1 Innvendige dører

Skyvedører.

Fylte kompaktdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Varme i gulv. Ildsted.

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

Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av plast. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Veggmontert wc. Varme i gulv. Mekanisk avtrekk. Tilluft dør.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra 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. Boligens byggeår tilsier at prosjektering, utførelse og kontroll er regulert av erklæring om ansvarsrett, og at krav i teknisk forskrift på denne bakgrunn er ivarettatt. Det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på boligen og iht. DIBK anses dette som tilstrekkelig dokumentasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegg. Malte glatte flater i himling. Downlights i himling.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Gulv utenfor dusjsonen 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.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Veggsluk.

Tettesjikt med ukjent utførelse er synlig i sluk.

Tilstandsrapport

Basert på byggeåret skal det være utført forskriftsmessig uavhengig kontroll på våtrom, 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.



Plastsluk. Synlig membran/ slukmansjett i sluket. Ukjent type membran/tettesjikt.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjvegger. Vegghengt wc.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er gjennomført fuktsøk på gulv og vegg på våtrommet med måleverdier 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 nyere enn 5 år og at reklamasjonsretten ovenfor utbygger er til stede er hulltaking ikke gjennomført.

- Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen unormale verdier på utsatte steder, dusj var nylig brukt.



Vegg: Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ikke forhøyde verdier.



Gulv: Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ikke forhøyde verdier.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, glatte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Glassplate bak kum og koketopp. Integrert stekeovn, koketopp, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys.

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.

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



Benkeskap. Det er montert vannstoppventil med sensor under innredning.



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

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.



Kjøkkenventilator er funksjonstest på befaringsdagen og funnet OK.

SPESIALROM

1. ETASJE > BOD/ TEKNISK ROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Bod/ teknisk med fliser på gulv, malte glatte flater på vegger og malte glatte flater i himling. Plasts luk. Tilluft ved dør. Mekanisk avtrekk. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



Plastsluk. Synlig membran/ slukmansjett i sluket. Ukjent type membran/tettesjikk.



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

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

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med parkettgulv, malte glatte flater på vegger og malte glatte flater i himling. Servant med underskap. Speil. Vegghengt toalett. Mekanisk avtrekk via balansert ventilasjon. Tilluft ved dør.



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



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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall. Besiktiget i samleskap for vannledninger. Innvendig hovedstoppekran er plassert i samleskap på teknisk rom.



Innvendig hovedstoppekrane er plassert i samleskap på teknisk rom i underetasje.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

TG 1 Ventilasjon

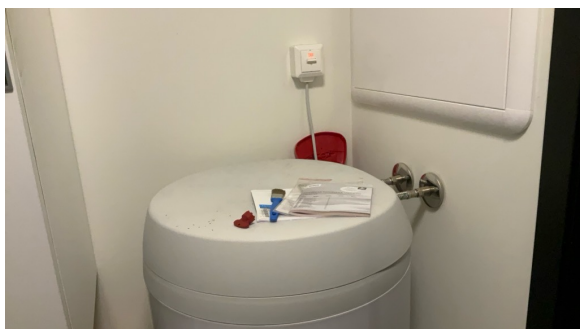
Ventilasjonen består av balansert ventilasjon. Vifter sørger for både tilførsel og avtrekk av ventilasjonsluften. Selgers opplysning: Filter ble sist skiftet i juli 2025.



Ventilasjonsaggregat er plassert i teknisk rom i underetasje.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2023 er plassert i teknisk rom.



Varmtvannsbereder på 200 L er plassert på teknisk rom i underetasje.

Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

Eier har fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget.

Det kan ikke verifiseres at samsvarserklæringer dekker alt arbeid som er utført på elektrisk anlegg.

Manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke autorisert fagperson.

Det er opplyst fra eier:

- Det elektriske anlegget er fra byggeår.
- Sikringer løser ikke ut uten grunn.

Tilstandsrapport

- Det har ikke vært brann, brannstilløp eller varmgang i anlegget.

Det er fra takstmansens sin side kun gjort en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil/ mangler på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg da takstmann ikke innehar autorisasjon/ fagkompetanse for undersøkelse av elektrisk anlegg.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

- Røykvarsler
- Brannslukningsapparat

Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er brannslukningsapparat i boligen. Slukkeutstyr er ikke funksjonstestet.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Det er ikke synlige skader på slukkeutstyr. Slukkeutstyr er ikke demontert eller funksjonstestet.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det er montert røykvarsler i hver etasje. Røykvarsler er ikke funksjonstestet.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler er ikke demontert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ut på terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av sandwichelementer med betong. Støpt betongplate i underetasjen.

TG 2 Terrengforhold

Flat/skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

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.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Terrengforholdet 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. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 så må fallforhold på terreng endres.



Det anbefales at vannet ledes vekk fra fundamenter for å unngå at takvann renner ned langs fundamentene. Anbefaler å etablere drenerør som leder vannet 3-4 meter bort fra bygget.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Synlig utvendig avløpsrør i: Plast.

Synlige utvendig vannrør i: Plast.

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra alder.

Rør som ligger utenfor boenheten er ikke vurdert i denne rapporten.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

107 m²/101 m²

Tomannsbolig: Bad, 3 Soverom, Gang, 2 Toalettrom, Stue, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 100 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 450 000

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

4 100 000

Konklusjon markedsverdi

4 100 000

Markedsvurdering

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nordskogvegen 23 ,2827 HUNNDALEN 78 m ² 2018 2 sov	28-08-2023	3 250 000	3 300 000		3 300 000	42 308
2 Nordskogvegen 25A ,2827 HUNNDALEN 85 m ² 2021 3 sov	30-06-2025	3 350 000	3 550 000		3 550 000	41 765
3 Nordskogvegen 27B ,2827 HUNNDALEN 81 m ² 2021 3 sov	28-09-2022	3 300 000	3 200 000		3 200 000	39 506
4 Nordskogvegen 21 ,2827 HUNNDALEN 83 m ² 2018 3 sov	08-12-2024	3 190 000	3 149 000		3 149 000	37 940
5 Nordskogvegen 24B ,2827 HUNNDALEN 107 m ² 2021 3 sov	06-06-2022	3 890 000	3 890 000		3 890 000	36 355

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

Årlige kostnader er beregnet utfra "Huseiernes bokostnadsindeks"	Kr.	1
Link: https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/		
Vedlikeholdskostnader, estimert. (Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv.)	Kr.	15 000
Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert.	Kr.	20 400
Forsikring, estimert.	Kr.	8 000
Utover det som er nevnt over påløper kostnader til bla. strøm, fyring/brensel, internett, innbo forsikring, drift m.m. Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	43 500

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	4 050 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 050 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. 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.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000
----------------------------	------------	----------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

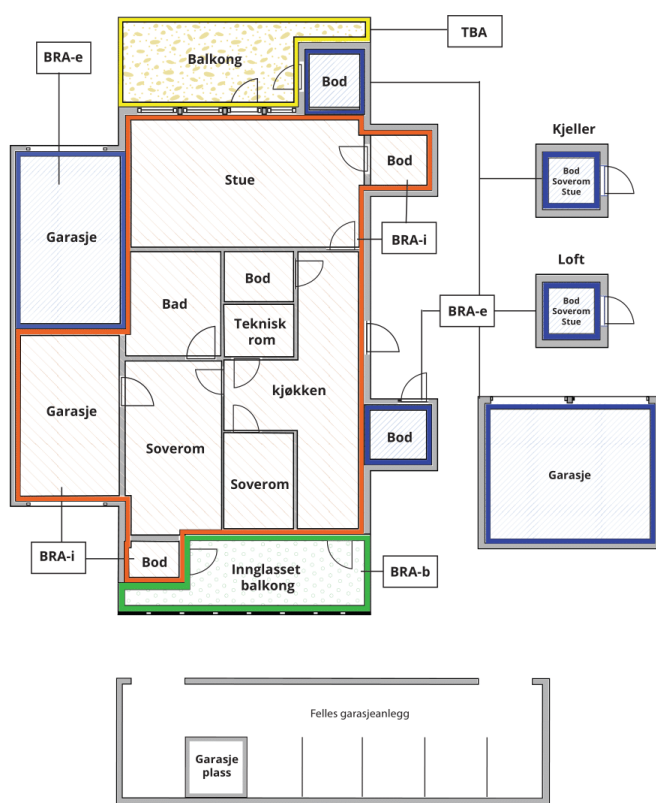
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.etasje	54			54	41
Underetasje	47	6		53	
SUM	101	6			41
SUM BRA	107				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.etasje	Bad, Soverom 1, Gang, Soverom 2, Bod/teknisk rom		
Underetasje	Stue, Kjøkken, Toalettrom, Soverom		

Kommentar

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

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

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

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

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 238-328 cm. ,Skrå himling

Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 240 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Kommentar: Takstmannens sin kontroll når det gjelder lovlig bruk av eiendommen/ boenheten er veldig avgrenset. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Det samme gjelder hvis den bygningssakkyndige ser at boligen mangler rømningsvei.

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

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

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

Det er ikke fremlagt byggegodkjente tegninger. Det oppfordres il ytterligere undersøkelser.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	97	10

Kommentar

Tomannsbolig	Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM baseres på oppmålt BRA (BRA-i, BRA-e og BRA-b) for bygg på eiendommen. Fordelingen mellom P- og S-ROM er basert på hvordan bruken av rommene/ byggene fremstod på befaringsdagen- uavhengig av om krav til rømningsvei, dagslys, høyde og godkjent bruk er ivarettatt. I areal S-ROM inngår : teknisk rom/bod og utvendig bod i underetasjen.
--------------	--

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.8.2025	Jørgen Mjørslund	Takstingeniør
	Malin Englund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	49	268	0	1	991.4 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordskogvegen 29 A

Hjemmelshaver

Ulvund Kolbjørn, Englund Malin

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Reguleringsplan: Aas skog - Almsfeltet
Vedtatt reguleringsplan: 07.08.1978
Formål: Frittliggende småhusbebyggelse

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 for Gjøvik.
Frittliggende småhusbebyggelse.
Krav vedrørende infrastruktur.
Boligbebyggelse - nåværende.

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.

Energi

- Senk temperaturen. For hver grad du reduserer temperaturen, reduserer du energibehovet til romoppvarmingen med omtrent fem prosent. Iverksett dag- og nattsinking. Ved å senke temperaturen om natten og på dagtid, kan du redusere energibehovet til romoppvarmingen med mellom 15 og 25 prosent. Det er mest å spare i dårlig isolerte boliger.

- Installer et smart strømstyringssystem. Et slikt system styrer flyttbart forbruk til tider på døgnet der strømprisene er lavest. Du bruker ikke nødvendigvis mindre strøm på denne måten, men betaler mindre for den. Flyttbart forbruk er typisk forbruk til oppvarming av varmtvann og lading av elbil. Det finnes også smarte varmtvannsberedere og smarte elbilladere som gjør det samme uten at du trenger et helt system.

- Bytt ut lite energieffektive oppvarmingsprodukter. Går du fra elektrisk oppvarming til luft/luft-varmepumpe, vil du kunne halvere kostnadene ved romoppvarming.

- Endre dusjvanene dine. Et standard dusjhode bruker cirka 16 liter vann i minuttet. I en familie på fem, der alle kutter tiden i dusjen fra 10 til 5 minutter, er det nesten 8000 kroner å spare med en strømpris på 1 krone (ink. nettleie og avgifter). En sparedusj er et alternativ dersom det er vanskelig å kutte på tiden.

- Reduser temperaturen når du vasker klær. Det er mulig å få rene klær med lavere temperaturer enn mange tror. Vasker du klær fem ganger i uka og går ned fra 40 til 30 grader, kan du spare 26 kWh på ett år ifølge Huseierne. Kan du henge opp klærne til tørk i stedet for å kjøre tørketrommel, sparer du også penger. Avhengig av type tørketrommel, kan du spare mellom 1 og 3 kWh for hver gang du lar være å bruke den.

- Velg produkter med bra energimerke. Ulike elektriske apparater har ulikt energiforbruk. Er det på tide å bytte ut et apparat bør du velge et med bra energimerke.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.07.2025	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	04.06.2014	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen	14.08.2025	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest / Innflytningstillatelse	12.06.2023	49/264 - Nordskogvegen 25, Hunndalen - vedtak om ferdigattest for opparbeidet nærlekeplass og en ny tomannsbolig.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	22.06.2023	Nyanlegg	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	14.08.2025	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger		.	Ikke gjennomgått		Nei
Tilsynsrapport el-anlegg			Finnes ikke		Nei
Tilsynsrapport pipe/ildsted	02.06.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Melgerpakke	10.06.2025	Ikke mottatt:	Ikke gjennomgått		Nei
Boliginfoskjema	01.06.2025	Rekvirent har gitt diverse opplysninger om boligen via skjematur.	Gjennomgått		Nei
Energiattest	14.08.2025	Enova.no	Gjennomgått		Nei
Radonkart	14.08.2025	Radonkart hentet fra https://geo.ngu.no/	Gjennomgått		Nei
DOK fra eier.	26.08.2025	Bilder av utbedringer på overflater. Bilde og trapp under utbedring av leverandør.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.08.2025	
2	03.09.2025	
3	03.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

• Vurdering mot byggeår

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

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, uthus, anneks el. er ikke teknisk vurdert. Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av

forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1. I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende funksjonstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet

Forutsetninger

måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkundiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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.

Gyldigheten på tilstandsrapporten varer i ett år fra rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader eller lignende på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

PERSONVERN

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

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

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

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de 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/ rekvirent/ tilstedeværende.

For reguleringsmessige forhold av eiendommen er det henvist til gjeldende plan. Der eiendommen er regulert til flere formål er det