

**aktiv.**

Kollsvegen 187, 2825 GJØVIK

**Enebolig med landlig beliggenhet i rolige omgivelser - dobbelgarasje - behov for oppgraderinger - nær gode turområder.**



Eiendomsmegler/Advokat MNA

## Lene Bergum Pettersson

**Mobil** 986 30 564

**E-post** lene.b.pettersson@aktiv.no

### Aktiv Gjøvik Land Toten

Strandgata 30, 2801 Gjøvik

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 000 000,-  
**Omkostn.:** Kr 76 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 076 390,-  
**Selger:** Vestoppland og Valdres  
Tingrett

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1988  
**BRA-i/BRA Total** 230/280 kvm  
**Tomtstr.:** 1104 kvm  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 92, bnr. 57  
**Oppdragsnr.:** 1209250032

## Ditt nye hjem?

Innholdsrik enebolig i landlige omgivelser på Kollshaugen. Boligen har rolig og barnevennlig beliggenhet i naturskjønne omgivelser. Her er det store markaområder i umiddelbar nærhet, og kort veg til turområder både sommer og vinter.

Boligen romslig stue med utgang til veranda hvor man kan nyte solrike dager og frisk luft.

Kjøkkenet på hovedplan mangler å bygge opp igjen.

Boligen har 2 soverom på hovedplan og 2 soverom i loftsetasjen.

Praktisk med bad i begge etasjer, samt egen loftsstue med utgang til balkong.

Boligen har en egen kjellerdel, men denne er ikke byggesøkt.

Dobbelgarasje på eiendommen, denne gjenstår å ferdigstille.

Ca. 10. min kjøring til Gjøvik, hvor man finner alle byfasiliteter som shoppingmuligheter, spisesteder, aktivitetstilbud og arrangementer.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	34
Energiattest .....	77
Nabolagsprofil .....	84
Andre vedlegg .....	86

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 230 kvm

BRA - e: 50 kvm

BRA totalt: 280 kvm

TBA: 42 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 34 kvm Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

1. etasje

BRA-i: 146 kvm Kjøkken, stue, 2 soverom, bad, vaskerom, entré, hall, ganger og bod.

2. etasje

BRA-i: 50 kvm Loftstue, 2 soverom, bad, trapperom og 2 kott.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

36 kvm Terrasse utenfor stue.

2. etasje

6 kvm Balkong.

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 50 kvm Garasje (ikke ferdigstilt).

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppgitte arealer er iht vedlagte tilstandsrapport.

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 239 cm og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 240 cm.

Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 196-206 cm.

Deler av loftsetasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

Egen inngang til kjeller uten å direkte være tilknyttet hoveddel . I matrikkelen er boligen kun registrert med en boenhet.

Kjellerdelen er derfor ikke godkjent til boareal/egen boenhet, selv om det her er etablert kjøkken, bad, stue og soverom.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:

Balkong mot sørøst med adkomst fra stue.

Terrasse mot sørøst med adkomst fra stue.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1104 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt som er skrånende. Tomten var dekket med snø på befaringdagen.

Tomtestørrelse på 1104, 2 m2 er oppgitt iht opplysninger gitt av kommunen/kommunens matrikkelkart.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart) kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Eiendommen ble etablert: 08.07.1988.

Bruksnavn: FJELLBERG.

Målebrev datert 1988 viser et areal på 1105,1 m2.

### **Beliggenhet**

Kollsvegen 187 ligger øverst på Kollshaugen rett nord for Gjøvik sentrum mellom Bråstadvika og Redalen.

Området er fullt av turmuligheter både sommer og vinter.

Skiløype i umiddelbar nærhet.

Store markaområder i nærmiljøet.

Det er ca. 10 minutters kjøring ned til Gjøvik.

Byen har Innlandets største kjøpesenter, koselige små handlegater, NTNU og et rikt

kulturliv.

Her finner man gode shoppingmuligheter, rolige kaféer, smakfulle restauranter, og forskjellige arrangementer året rundt.

Gjøvik er endestasjon på Gjøvikbanen som tar deg til Oslo på ca. 2 timer.

Det er ca. 1,5 time fra Gjøvik til Gardermoen.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

### **Adkomst**

Se kart.

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilter ved felles visninger.

### **Bebyggelsen**

Det er spredt boligbebyggelse i området rundt.

### **Bygningssakkyndig**

Sindre Illøkken Eriksen

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Boligen er fra 1989.

Normal eldre standard med god planløsning.

Grunnmur i betong. Gulv støpt på grunn i kjeller. Jordgulv/fjell i krypekjeller.

Yttervegg i isolert bindingsverk. Mønet skråtak i trekonstruksjon.

Undertaksbord. Etasjeskiller med trebjelkelag. Stående utvendig trekledning.

Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall.

Trevinduer og balkongdører med 2-lags isolerglass. Ytterdører i tre.

Garasje:

Gulv støpt på grunn. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning.

Skråtak i trekonstruksjon. Undertak av duk.

Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre.

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Iht. tilstandsrapport datert 11.03.2026 av Sindre Illøkken Eriksen.

For ytterligere informasjon vises til vedlagte takstrappport.

Oppgitte byggeår er iht. vedlagte tilstandsrapport.

## **Innhold**

Enebolig over 1½ etasje med kjeller.

Boligen inneholder:

Loftsetasje:

Loftstue, 2 soverom, bad, trapperom og 2 kott.

Balkong mot sørøst med adkomst fra stue.

1. etasje:

Kjøkken, stue, 2 soverom, bad, vaskerom, entré, hall, ganger og bod.

Terrasse mot sørøst med adkomst fra stue.

Kjeller:

Entré, stue/kjøkken, bad og soverom.

Garasje med to biloppstillingsplasser.

## **Standard**

Velkommen til en innholdsrik enebolig beliggende på Kollshaugen i rolige og barnevennlige omgivelser.

Eiendommen ligger naturskjønt til med umiddelbar nærhet til store markaområder, som gir flotte muligheter for turer og friluftsliv året rundt – enten det er sommerstier eller vinterens skiløyper som frister.

Boligen byr på en romslig stue med utgang til veranda, hvor du kan nyte solrike dager og frisk luft i fredelige omgivelser.

Kjøkkenet på hovedplan er per i dag ikke gjenoppbygget, noe som gir nye eiere en fin mulighet til å utforme kjøkkenet etter egne ønsker og behov.

På hovedplanet finner du to soverom, samt bad.

I loftsetasjen er det ytterligere to soverom, i tillegg til et praktisk bad og en hyggelig loftsstue med utgang til balkong – et perfekt sted for avslapning eller som en egen sone for familien.

Boligen har også en egen kjellerdel, men det gjøres oppmerksom på at denne ikke er byggesøkt.

På eiendommen står det en nyere dobbelgarasje som foreløpig ikke er ferdigstilt.

Fra eiendommen er det kun ca. 10 minutters kjøring til Gjøvik sentrum, hvor du finner et bredt utvalg av fasiliteter som butikker, spisesteder, aktivitetstilbud og kulturarrangementer.

Dette er en bolig med stort potensial, perfekt for deg som ønsker å bo landlig, men samtidig ha kort vei til byens tilbud.

#### KJØKKEN:

Det var ingen kjøkkeninnredning på kjøkkenet i 1. etasje på befaringdagen.

#### Kjøkkeninnredning i kjeller:

Enkelt innredet med laminerte skrog og benkeplate. Glatte fronter.

#### BAD/ VASKEROM:

##### Bad i loftetasje:

Våtrommet er som fra byggeåret. Belegg på gulvet.

Baderomsplater på vegger. Panel i himling. Servant med underskap.

Dusjvegger. Gulvmontert wc. Stråleovn.

##### Bad i 1. etasje:

Våtrommet er som fra byggeåret. Belegg på gulvet.

Fliser på vegger. Himlingsplater. Servant med underskap.

Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Varme i gulv.

##### Vaskerom i 1. etasje:

Våtrommet er som fra byggeåret. Belegg på gulvet. Malte overflater på vegger.

Himlingsplater. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin.

##### Bad i kjeller:

Våtrommet er som fra byggeåret. Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger.

Himlingsplater. Servant med underskap.

Dusj. Gulvmontert wc. Varme i gulv.

#### INNVENDIGE OVERFLATER:

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av:

Panel. Himlingsplater.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av:

Malt strie. Tapet. Baderomsplater. Fliser. Panel.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av:

Parkett. Laminat. Gulvbelegg. Teppegulv.

Trapp av treverk mellom etasjene.

Lette/glatte innerdører. Profilerte tredører. Glassfelt i en dør.

#### DIVERSE UTSTYR:

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Luft-luft varmepumpe fra 2019 er plassert i stue.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2007 er plassert i vaskerommet.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Bygningen er generelt i normal stand byggeåret tatt i betraktning, men bærer preg av elde og slitasje- og har behov for vedlikehold, oppgradering, modernisering og slutføre påbegynte arbeider.

Bygningen er 37 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen.

Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.

Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

Ved kjøp av eiendom kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering.

Alder og tilstand på for eksempel tak, vegger, vinduer osv. vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover.

Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Gjør oppmerksom på at dagens krav til isolering, tetthet og andre bygningsdeler er/kan være strengere enn da bygget ble oppført.

Nevnte tilstandsgrader i prospekt er kun et utdrag fra takstrappen.

For detaljert informasjon om eiendommens tekniske tilstand, utbedringer og tiltak, konsekvenser av TG, samt kostnadsestimat for utbedring rundt de forskjellige punktene henvises det til vedlagte tilstandsrapport

Interessenter oppfordres til å sette seg nøye inn i dette.

Utbedringer og tiltak vil bli kjøpers ansvar.

### PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 3 – STORE OG ALVORLIGE TILTAK:

Utvendig > Nedløp og beslag:

Vurdering av avvik:

- Takrenner og beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid.
- Råteskadet treverk i vindski er registrert.
- Flassing på takrenner/beslag.
- Frostsprengt takrennenedløp.
- Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.
- Det mangler snøfanger på hele/deler av takflatene.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Vurdering av avvik:

- Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast og belastning enn nyere bygg.
- Skrå, isolerte takflater er ikke mulig å inspisere uten bygningsmessig inngrep.
- Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang.
- Det er påvist tegn til lekkasje i takkonstruksjoner / vegger mot vest der det er råteskadet vindskie.
- Råteskader i limtretrager.

Utvendig > Dører:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på dører er oppnådd, eller nært forestående.
- Dører er værslitte utvendig og det er sprekker i overflate.
- Dørene går tregt.
- Sprekt glass i balkongdør.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Vurdering av avvik:

- NS 3600:2025 angir at avvik angående sikkerhet ikke skal gis tilstandsgrad. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.
- Konstruksjoner/overflater er værslitte.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Konstruksjonen fremstår som underdimensjonert.
- Det er registrert råteskader i rekkverk / konstruksjoner.
- Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm der høyde til terreng er mer enn 0,5 meter. Rekkverket er lavere.
- Overflater er delvis dekket med snø på befaringsdagen og er derfor ikke vurdert.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Generell:

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Våtrommet har utlevd normal levetid, oppussing må påregnes. Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon. Det gjøres oppmerksom på at våtrommet har vært lite/forsiktig brukt. Endret bruk kan medføre større risiko for fuktskader.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell:

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Våtrommet har utlevd normal levetid, oppussing må påregnes. Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon. Det gjøres oppmerksom på at våtrommet har vært lite/forsiktig brukt. Endret bruk kan medføre større risiko for fuktskader. Sluk/avløp var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen, fall og øvrige forhold er derfor ikke vurdert i dette området.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell:

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet har utlevd normal levetid, oppussing må påregnes.

Våtrom > Kjeller > Bad > Generell:

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet er ikke inspisert pga. mangelfull tilkomst på befaringsdagen pga. lagret innbo/løsøre.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – PUNKTER SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Taktekking:

Vurdering av avvik:

- Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking, lekter og undertak er oppnådd.
- Gjennomføringer i denne taktekkingen er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Vurdering av avvik:

- Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.
- Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.
- Sprekker nederst på kledning er registrert.
- Lav høyde mellom grunnen og kledning.

#### Utvendig > Vinduer:

##### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.
- Omramming rundt vinduer er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk i treverket.

#### Innvendig > Overflater:

##### Vurdering av avvik:

- Stedvis knirk i gulv.
- Enkelte rom er overmøblert/ har mye lagring.
- Forventet funksjonstid er oppnådd for flere overflater, påregnelig med moderniseringer.
- Manglende ferdigstillelse av overflater. på kjøkken.

#### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

##### Vurdering av avvik:

- Bjelkelag over krypkjelleren/blindkjelleren er en risikokonstruksjon. Denne konstruksjonen har høy skadefrekvens. Det er økt risiko for skjulte skader som ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.
- Det er observert glipper/åpninger der skadedyr kan komme inn i etasjeskille.
- Det er registrert lav høyde mellom bjelkelag og terreng.
- Stedvis manglende isolasjon i etasjeskille.

#### Innvendig > Rom Under Terreng:

##### Vurdering av avvik:

- Det bemerkes at de utforede yttervegger og oppforede gulv under utvendig terrengnivå er en risikokonstruksjon fordi det er fare skjulte feil og skader. Det kan være fukt/råteskader som ikke er synlig for bygningssakkyndig og det må foretas inngrep i konstruksjon for å avdekke avvik.

#### Innvendig > Krypkjeller:

##### Vurdering av avvik:

- Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Utvendig terreng ligger høyere enn krypekjeller, dette gir økt risiko for fuktinnslag.
- Kryperom fremstod som luftig på befaringdagen.
- Synlig fukt på grunn flere steder i kryperommene.

- Fuktig grunn under plast i kryperom under boden.
- Liten del har lav høyde mellom grunnen og bjelkelag, dette er forhold som kan gi økt risiko for skader.

#### Innvendig > Innvendige trapper:

##### Vurdering av avvik:

- NS 3600:2025 angir at synlige HMS relaterte forhold normalt ikke skal tilstandsgraderes. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

#### Innvendig > Innvendige dører:

##### Vurdering av avvik:

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

#### Tekniske installasjoner > Vannledninger:

##### Vurdering av avvik:

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

#### Tekniske installasjoner > Avløpsrør:

##### Vurdering av avvik:

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

#### Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

##### Vurdering av avvik:

- Ventilasjonen tilfredsstillende ikke dagens krav til komfort. Det er ikke veggventil på soverom.
- Ventiler som ligger helt ned mot terrenget vil ha risiko for vanninntrenging ved snøsmelting og mye nedbør.
- Ødelagt plast rundt isolasjonen på ventilasjonskanaler

#### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

##### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er innført krav i normen "NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg" om at nye varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.
- Varmtvannsbereder har oppnådd halvparten av forventet brukstid.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- 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. Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innside av grunnmursplast. Flere vegger er kledd inn i kjeller, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Skrå/vertikale sprekker er et symptom på bevegelser i grunn.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger:

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.

Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og innredning:

Vurdering av avvik:

- Eldre innredning.

PUNKTER MED TILSTANDSGRAD 2 – AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE

TILTAK:

Ingen punkter registrert.

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Tomteforhold > Terrengforhold:

Tomten var snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Våtrom > Loftetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt. Oppdraget er gjennomført som ledd i et tvangssalg. På grunn av begrenset tilgang til eiendommen og manglende samtykke fra eier, er det ikke utført hulltaking i tilstøtende rom til våtrom. Undersøkelsen er derfor gjennomført uten destruktive inngrep, og vurderingene bygger på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt. Oppdraget er gjennomført som ledd i et tvangssalg. På grunn av begrenset tilgang til eiendommen og manglende samtykke fra eier, er det ikke utført hulltaking i tilstøtende rom til våtrom. Undersøkelsen er derfor gjennomført uten destruktive inngrep, og vurderingene bygger på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon.

Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt. Oppdraget er gjennomført som ledd i et tvangssalg. På grunn av begrenset tilgang til eiendommen og manglende samtykke fra eier, er det ikke utført hulltaking i tilstøtende rom til våtrom. Undersøkelsen er derfor gjennomført uten destruktive inngrep, og vurderingene bygger på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

Det er ingen kjøkkeninnredning på kjøkkenet på befaringsdagen. Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er ikke foretatt. Oppdraget er gjennomført som ledd i et tvangssalg. På grunn av begrenset tilgang til eiendommen og manglende samtykke fra eier, er det ikke utført hulltaking i tilstøtende rom til våtrom. Undersøkelsen er derfor gjennomført uten destruktive inngrep, og vurderingene bygger på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon.

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.

### **Parkering**

Garasje på eiendommen.

### **Radonmåling**

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Bygget hadde ikke krav til radonsperre.

Eiendommen ligger i et område med radon aktsomhetsgrad: Usikker.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er begjært tvangssolgt og at salget derfor reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 11. Oppdragsansvarlig er oppnevnt av Tingretten som medhjelper ved salget.

Interessenter plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg kan det variere i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøper og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg.

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Elementpipe. Peisovn.

Dersom beboelsesrom mangler oppvarming på visning følger det heller ikke med ovner i disse rommene ved overtagelse.

Dersom røykvarsler eller brannslukningsutstyr er utgått på dato, defekt eller mangler i boligen ved visning vil heller ikke dette medfølge boligen ved overtagelse.

Piper og ildsteder:

Siste dato for tilsyn: 19.02.2021.

Siste dato for feiing: 29.06.2022.

Kommentar fra kommunen: Tilsynet er utført i form av samtale i telefon (pga. sykdom/smittefare).

### **Informasjon om strømforbruk**

Strømforbruk vil variere etter bruk og behov i hver enkelt familie.

Strømkostnaden avhenger av hvilken strømvtale du har tegnet, samt hvilken leverandør som leverer strøm til din eiendom.

Det må beregnes kostnader til både nettleie og forbruk.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på det elektriske anlegget. På arbeider utført på det elektriske anlegg etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring. Alt arbeid på elektriske anlegg skal utføres av en el-virksomhet som er registrert i myndighetenes sentrale register.

Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

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

### **Energimerke**

D

### **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger**

Kr 3 000 000

### **Omkostninger kjøper**

3 000 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

75 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
76 390 (Omkostninger totalt)

-----  
3 076 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
-----

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Kommunale avgifter**

Kr 26 500 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene er opplyst som et årlig ca. beløp, og dekker vann, avløp, renovasjon, feiegebyr og eiendomsskatt.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025:

Vann og avløp 16896,-

Renovasjon 4200,-

Feiegebyr 593,-

Eiendomsskatt 4800,-

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av eventuelle kommunale endringer av gebyr/ avgift.

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste.

Kommunen kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme.

Disse opplysningene sammenstiller kostnader for fjoråret, med summer fordelt per fagområde.

Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

### **Eiendomsskatt**

Kr 4 800 for år 2025

### **Informasjon om eiendomsskatt**

Eiendomsskattetakst 1200700,-

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 726 167 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 904 668 for år 2024

### **Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](http://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

### **Andre utgifter**

Faste løpende kostnader:

- kommunale avgifter og eiendomsskatt
- strøm
- tv/ internett
- forsikring
- generelle vedlikeholdskostnader
- brøyting og vedlikehold av stikkvei inn til eiendommen og gårdsplass

Disse kostnadene vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd, etc.

### **Tilbud om lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 92, bruksnummer 57 i Gjøvik kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3407/92/57:

18.08.1988 - Dokumentnr: 7697 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3407 Gnr:92 Bnr:7

01.01.2020 - Dokumentnr: 926915 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0502 Gnr:92 Bnr:57

07.01.1997 - Dokumentnr: 110 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:3407 Gnr:92 Bnr:7  
Bestemmelse om spredegrøfter

Tinglyste dokumenter som har latt seg fremskaffe kan fåes ved henvendelse til meglar.

Meglar oppfordrar interessenter til å lese samtlige tinglyste dokumenter før man eventuelt legger inn bud.

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Følgende bygg er registrert på eiendommen i dokumentasjon oversendt fra kommunen:

- Bygningsnr. 7500254 - Enebolig - Næringsgruppe: Bolig - 1 boenhet - Registrert tatt i bruk: 1989
- Bygningsnr. 301295720 - Garasjeuthus anneks til bolig - Næringsgruppe: Annet som ikke er næring - Igangsettingstillatelse gitt 2024

Det foreligger:

\* Byggetillatelse for enebolig på eiendommen gnr 92/ bnr 57 i Gjøvik, datert 24.05.1988.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Det foreligger:

\* 92/57 - Kollsvegen 187, GJØVIK - Vedtak om tillatelse til oppføring av ny garasje. Når tiltaket er ferdigstilt, skal det søkes om ferdigattest.

Bygget/tiltaket kan ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er utstedt fra kommunen.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ytterligere søknader/ vedtak/ godkjenninger/ bruks- eller fasadeendringer foreligger ikke.

Dersom slike tiltak er utført på eiendommen uten å søke/ melde inn til kommunen vil dette bli kjøpers ansvar.

Lovlighet:

Enebolig:

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

- Egen inngang til kjeller uten å direkte være tilknyttet hoveddel.

I matrikkelen er boligen kun registrert med en boenhet.

Kjellerdelen er derfor ikke godkjent til boareal/egen boenhet, selv om det her er etablert kjøkken, bad, stue og soverom.

- Det foreligger ingen plantegning for kjelleren. Byggesøknad og tegninger viser bolig for 1. etasje med loftsetasje.

Garasje:

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Noe avvik på fasade. (Garasjen er ikke ferdigstilt på befaringdagen).

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet privat veg, og kjøper må beregne kostnader til brøyting og vedlikehold av veg.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Kommentar fra kommunen:

På eiendommer tilknyttet offentlig avløp og som er bebygd før ca. 1975 kan det være septiktank.

Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvaret for drift og vedlikehold, inkludert tømning, påhviler hjemmelshaver.

### **Regulerings- og arealplaner**

Gjeldende arealplan med bestemmelser:

Kommuneplanens arealdel (KP) 3407 KP2020- 2032 - Kommuneplanens arealdel 2020- 2032 med vedtaksdato 29.10.2020.

Endringer godkjent 14. september 2023.

Formål:

LNFR for spredt boligbebyggelse - Nåværende

Bebyggelse og anlegg, Nåværende

Boligbebyggelse

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler, evt ta kontakt med kommunen for info.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### **Legalpant**

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner

seg. Lov om avhending av fast eiendom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

- (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- (b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

### **Overtakelse**

Kjøperen kan etter Tvangsl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Dersom saksøkte ikke har fraflyttet eiendommen, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtakelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettigede kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

### **Budgivning**

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet

må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

Etter rettskraftig stadfestelse, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsdato. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Betalingsplikt inntreffer allikevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, men dersom dette tidspunkt er senere enn oppgjørsdagen, løper en rente på 6 % p.a. i det mellomliggende tidsrom.

Betaler ikke kjøper innen betalingsfristen, plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 (1).

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring.

#### **Boligkjøperforsikring**

Ingen mulighet til å tegne boligkjøperforsikring.

#### **Meglernes vederlag**

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 3.

#### **Ansvarlig megler**

Lene Bergum Pettersson  
Eiendomsmegler/Advokat MNA  
lene.b.pettersson@aktiv.no  
Tlf: 986 30 564

#### **Ansvarlig megler bistås av**

Lene Bergum Pettersson  
Eiendomsmegler/Advokat MNA  
lene.b.pettersson@aktiv.no  
Tlf: 986 30 564

#### **Oppdragstaker**

Aktiv Gjøvik Land Toten AS, organisasjonsnummer 923 816 607  
Strandgata 30, 2821 Gjøvik

#### **Salgsoppgavedato**

15.04.2026



Velkommen til Kollsvegen 187! Foto: Boligdrøm.



Enebolig med garasje på eiendommen.



Skrånende tomt.



Spredt boligbebyggelse i området rundt.



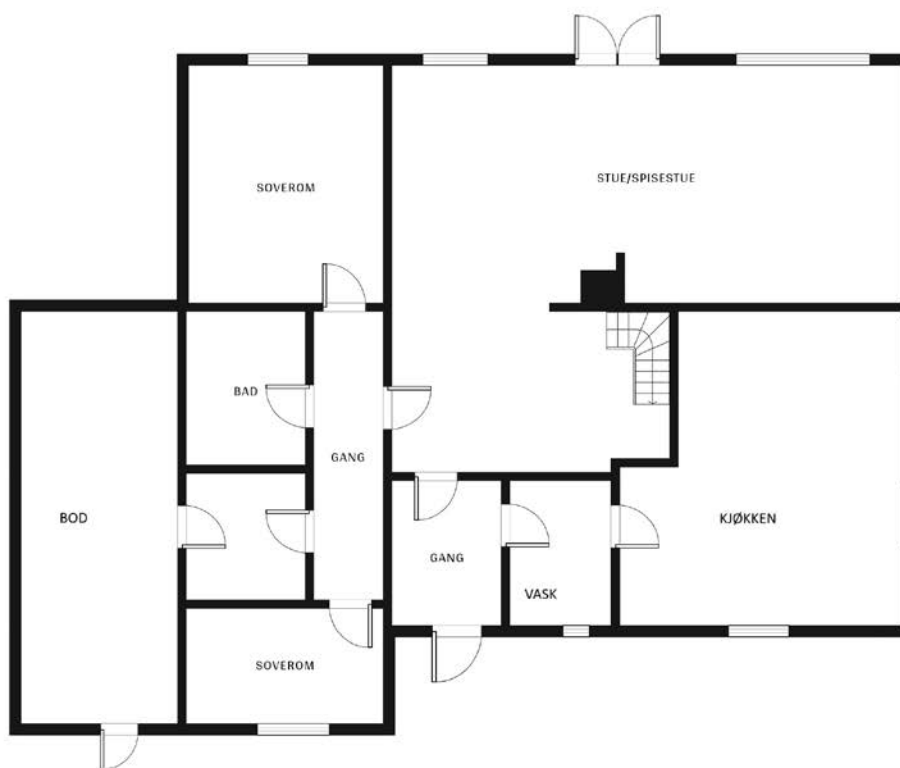
Nærhet til gode turmuligheter.



Beliggende øverst på Kollshaugen rett nord for Gjøvik sentrum.



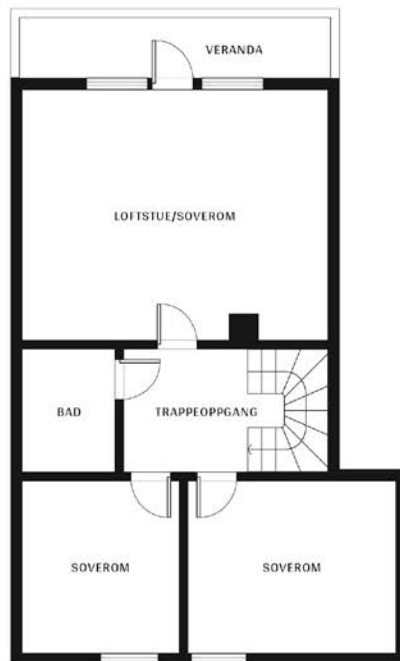
I naturskjønne omgivelser.



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme



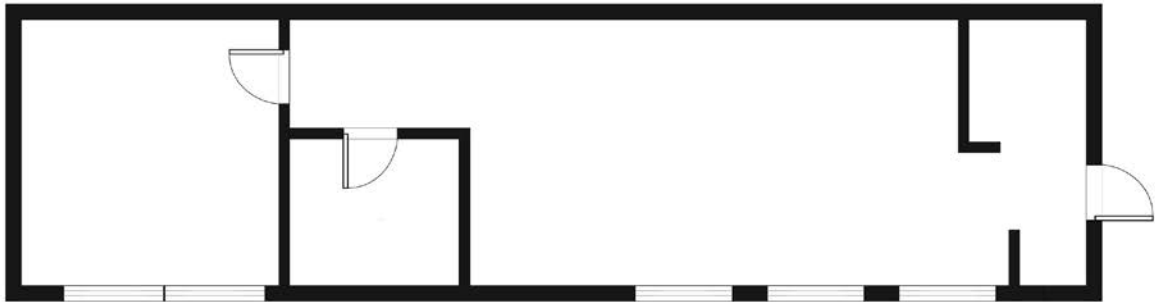
Plantegningen er ikke i målestokk og avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme



Plantegningen er ikke i målestokk og avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er kun en skisse som ikke er målbar - Avvik kan forekomme





Plantegningen er ikke i målestokk og avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



 Enebolig

 Kollsvegen 187, 2825 GJØVIK

 GJØVIK kommune

# gnr. 92, bnr. 57

## Markedsverdi

**3 000 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 280 m<sup>2</sup> BRA-i: 230 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 14333-2371

Eiendomsverdi ref nr: IX3076

Foretak: Takstcon AS

Takstingeniør: Sindre Illøkken Eriksen



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.

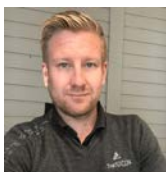
## Takstcon AS

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

Innlandet takstservice AS - 929 589 785

*Sindre Illøkken Eriksen*

Sindre Illøkken Eriksen

Uavhengig Takstingeniør

sindre@takstcon.no

459 64 141



**NITO**

 TAKSTCON

# 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 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 byggeregler

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.

## 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
- løvsøre 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

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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 strakstiltak 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:

Kollsvegen 187 ligger øverst på Kollshaugen rett nord for Gjøvik sentrum mellom Bråstadvika og Redalen. Området er fullt av turmuligheter både sommer og vinter. Skiløype i umiddelbar nærhet. Det er 10 minutters kjøring ned til Gjøvik. Byen har Innlandets største kjøpesenter, koselige små handlegater, NTNU og et rikt kulturliv. Gjøvik er endestasjon på Gjøvikbanen som tar deg til Oslo på ca. 2 timer. Det er ca. 1,5 time fra Gjøvik til Gardermoen

## ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Grunnmur i betong. Gulv støpt på grunn i kjeller. Jordgulv/fjell i krypekjeller. Yttervegg i isolert bindingsverk. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Etasjeskiller med trebjelkelag. Stående utvendig trekledning. Taktekkning med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Trevinduer og balkongdører med 2-lags isolerglass. Ytterdører i tre.

## BEBYGGELSEN:

Bolig med internt bruksareal på 230 m<sup>2</sup> over 1½ etasje med kjeller.

Balkong mot sørøst med adkomst fra stue.

Terrasse mot sørøst med adkomst fra stue.

Garasje med to biloppstillingsplasser.

## STANDARD:

Boligen er fra 1989.

Normal eldre standard med god planløsning.

Oppvarming består av vedfyring og strøm. Se boligens energiattest.

Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

## OM TOMTEN:

Eiet tomt på 1104,2 m<sup>2</sup> som er skrånende. Tomten var dekket med snø på befaringsdagen.

## Enebolig - Byggeår: 1989

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Himlingsplater.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malt strie. Tapet. Baderomsplater. Fliser. Panel.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Laminat. Gulvbelegg. Teppergulv.

Elementpipe. Peisovn.

Trapp av treverk mellom etasjene.

Lette/glatte innerdører. Profilerte tredører. Glassfelt i en dør.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i loftetasje: Våtrommet er som fra byggeåret. Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Panel i himling. Servant med underskap. Dusjvegger. Gulvmontert wc. Stråleovn.

Bad i 1. etasje: Våtrommet er som fra byggeåret. Belegg på gulvet. Fliser på vegger. Himlingsplater. Servant med underskap. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Varme i gulv.

Vaskerom i 1. etasje: Våtrommet er som fra byggeåret. Belegg på gulvet. Malte overflater på vegger. Himlingsplater. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin.

Bad i kjeller: Våtrommet er som fra byggeåret. Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater. Servant med underskap. Dusj. Gulvmontert wc. Varme i gulv.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Det er ingen kjøkkeninnredning på kjøkkenet i 1. etasje på befaringsdagen.

Kjøkkeninnredning i kjeller: Enkelt innredet med laminerte skrog og benkeplate. Glatte fronter.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall.

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Luft-luft varmepumpe fra 2019 er plassert i stue.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2007 er plassert i vaskerommet.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	280 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	230 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 000 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 250 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det foreligger godkjente tegninger av boligen, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Når byggegodkjente tegninger ikke stemmer overens med dagens bruk så må man søke eller sende melding til angjeldende kommune om dagens bruk, samt sende inn nye byggetegninger for å få dette godkjent.

- Egen inngang til kjeller uten å direkte være tilknyttet hoveddel . I matrikkelen er boligen kun registrert med en boenhet. Kjellerdelen er derfor ikke godkjent til boareal/egen boenhet, selv om det her er etablert kjøkken, bad, stue og soverom.

- Det foreligger ingen plantegning for kjelleren.

De nevnte avvikene er å anse som eksempler på registrerte forhold. Det kan ikke utelukkes at det foreligger ytterligere avvik, men teksten gir opplysning om enkelte av avvikene som er observert.

Nevnte forhold som ikke stemmer overens med dagens bruk er søknadspliktige. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget/eiendommen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Konsekvens av at deler av boligen/ bygg på eiendommen ikke er byggemeldt kan i verste fall føre til krav fra kommunen om riving hvis bygget ligger i flomsone eller at brannkrav ikke er ivaretatt- eller at du må søke via ansvarlig foretak og må betale gebyrer til byggesaksavdeling og betale for nye tegninger.

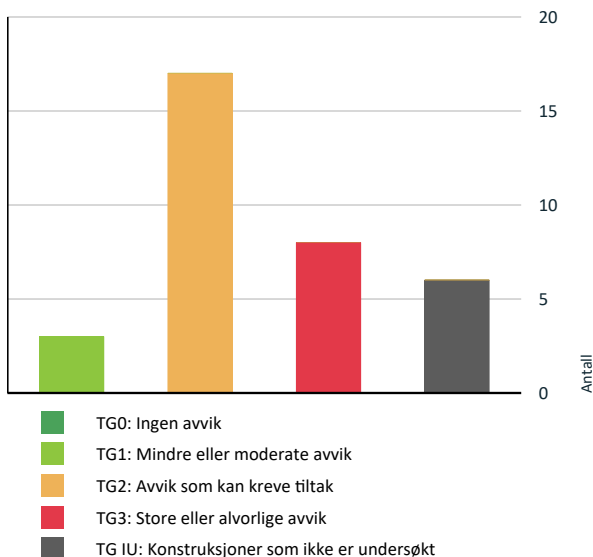
### Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Garasjen er ikke ferdigstilt på befaringsdagen.

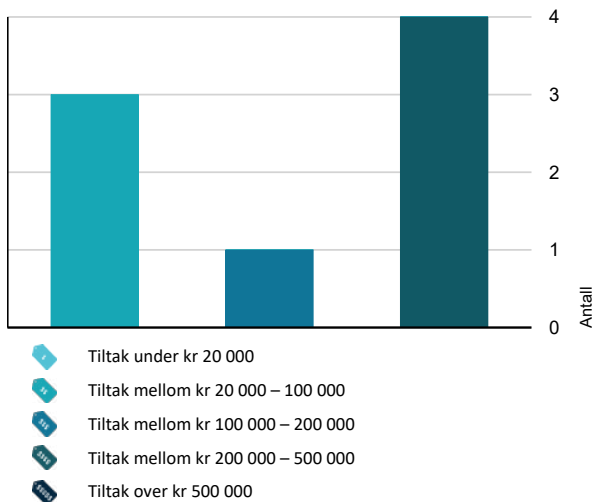
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Loftetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

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

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

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1989

**Kommentar**

Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagen.

**Anvendelse**

Enebolig

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygningen er generelt i normal stand byggeåret tatt i betraktning, men bærer preg av elde og slitasje- og har behov for vedlikehold, oppgradering, modernisering og slutføre påbegynte arbeider. Bygningen er 37 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevet i rapporten.

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

Ved renovering av bygninger der bygningskroppen blir oppgradert kan det være mulig å få stønad av ENOVA til oppgraderinger. Se <https://www.enova.no/privat/alle-energitiltak/oppgradere-huset/oppgradering-av-bygningskroppen/> for ytterligere informasjon.

Mange boliger i dag bruker unødvendig mye energi, noe som fører til høye strømreregninger og et dårlig innneklima. Gamle vinduer, dårlig isolasjon, og ineffektive varmesystemer kan gjøre at mye av varmen går til spille. Dette betyr at du betaler for mer energi enn det du faktisk trenger – samtidig som du bidrar til unødvendige klimagassutslipp.

Med en profesjonell energivurdering og skreddersydd tiltaksplan kan du identifisere hvor boligen din lekker energi, og få råd om de mest kostnadseffektive løsningene. Det handler om å investere smart – slik at du får mest mulig tilbake for hver krone du bruker.

Vi i Takstcon er alle godkjente energirådgivere som kan hjelpe deg med prosessen for en eventuell stønad.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med metallplater.

Tak (takkonstruksjon, taktekking 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.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på takteking, lekter og undertak er oppnådd.
- Gjennomføringer i denne taktekingen er svake punkt og risikoen for skader er høy.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Ut ifra alder kan skader oppstå på eldre takteking/undertak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må takteking og undertak skiftes.
  - Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med taktekingen, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.

## Nedløp og beslag

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Takrenner og beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid.
  - Råteskadet treverk i vindski er registrert.
  - Flassing på takrenner/beslag.
  - Frostsprengt takrennenedløp.
  - Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.
  - Det mangler snøfanger på hele/deler av takflatene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Ut ifra alder kan skader og lekkasjer oppstå på eldre takrenner og beslag.
  - Råteskadet treverk må skiftes ut. Råteskadet treverk fører til at vindskiene mister sin styrke og stabilitet. Dette kan gjøre taket og omgivelsene mer utsatt for skader, spesielt under kraftig vind eller snøfall.
  - Avhengig av krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av beslag som flasser.
  - Konstruksjonen rundt nedløpet kan få følgeskader dersom det oppstår lekkasjer i forbindelse med frostsprengt nedløpsrør.
  - Takvann som ikke ledes vekk fra bygning påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning og skader kan oppstå over tid. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned for å lede vannet vekk fra grunnmuren/bygningen.
  - Dagens krav til snøfanger: Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dersom snøfanger monteres er det imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfanger monteres.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Det mangler snøfanger på hele/deler av takflatene.



Flassing på takrenner/beslag.



Råteskadet treverk i vindski er registrert.



Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.

## Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.
- Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.
- Sprekker nederst på kledning er registrert.
- Lav høyde mellom grunnen og kledning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.
- Åpninger i veggkonstruksjon kan føre til at skadedyr etablerer seg, noe som kan skade bygningsmaterialer og medføre reparasjonskostnader. Man må tette glipper/åpninger over 6 mm for å hindre inntrengning. Ved utbedring må lufting av konstruksjonen ivaretas.
- Sprekker nederst på kledning kan medføre at fukt trenger inn i treverket. Overflatebehandling av endeved/kledning, evt utskiftinger bør påregnes. Bygningsdelen krever jevnlig vedlikehold.
- Lav høyde mellom grunnen og kledning, gir økt risiko for skader i treverket. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.

# Tilstandsrapport



Lav høyde mellom grunnen og kledning. gir økt risiko for skader i treverket. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Plassbygde taksperrer. Undertaksbord. Luftespalte ved raft.

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra loftstige og kneveggskott- og lyst med lommelykt. Jeg har ikke kontrollert hele loftet fordi det ikke er etablert gangbart gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølast og belastning enn nyere bygg.
- Skrå, isolerte takflater er ikke mulig å inspisere uten bygningsmessig inngrep.
- Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang.
- Det er påvist tegn til lekkasje i takkonstruksjoner / vegger mot vest der det er råteskadet vindskie.
- Råteskader i limtretrager.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - For bygninger oppført før ca. 2000 tåler dårligere tung snø (Snølast) og nedbøyninger kan forekomme vinterstid. Ved store snølast vil det derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen og tak må kontrolleres/måkes.
  - Denne skrå, isolerte takflaten er å betrakte som en risikokonstruksjon som har høy skadefrekvens. Det er fare for fukt i konstruksjonen, samt ising over tak. Problemet kan være forårsaket av for eksempel feil oppbygning av konstruksjon og manglende lufting m.m.
  - Det er registrert åpninger og glipper der skadedyr kan trenge inn i konstruksjonen. Disse må tettes der åpningene overstiger ca. 6 mm, samtidig som nødvendig ventilasjon av konstruksjonen ivaretas. Det anbefales å sikre slike punkter for å redusere risikoen for inntrengning av skadedyr og påfølgende skader.
  - Tak / vegger må kontrolleres for å kartlegge tilstand og årsak til lekkasje. Det kan ikke utelukkes høyere kostnader enn hva som er estimert, tiltak må gjøres utfra hva som avdekkes ved ytterligere kontroll.
  - Råteskader i limtretrager må utbedres. Råteskadet treverk gjør så konstruksjonsstyrken er redusert.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



Råteskader i limtredeger.



Det må gjøres ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon og vegg i dette området hvor det er påvist råteskader.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.
- Omramming rundt vinduer er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk i treverket.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.
- Tiltak anbefales for omramming rundt vinduer. Forhold krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse.



Omramming rundt vinduer er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk i treverket.

## TG 3 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør i treverk.  
Balkongdører i treverk med 2-lags isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på dører er oppnådd, eller nært forestående.
- Dører er værslitte utvendig og det er sprekker i overflate.
- Dørene går tregt.
- Sprekt glass i balkongdør.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dør skiftes.
  - Værslitte dører vil kreve ytterligere vedlikehold samtidig som de vil ha dårligere funksjon mot kulde og fukt enn nyere dører. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.
  - Treg funksjon på ytterdør/balkongdør kan medføre redusert brukskvalitet, vanskelig betjening og økt slitasje på vrider og låsemekanisme. Over tid kan dette gi svekket tetthet mot trekk og fukt, samt redusert sikkerhet dersom lås og beslag ikke fungerer som tiltenkt. Det anbefales justering, smøring og kontroll av hengsler, beslag og låsemekanisme. Dersom dette ikke gir tilfredsstillende funksjon, bør utskifting av slitte komponenter eller hele døren vurderes.
  - Sprekt glass i balkongdør må skiftes ut. TG 3 og kostnadsestimat er satt utfra at vindu må skiftes i balkongdør.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Sprekt glass i balkongdør.

## **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

### Beskrivelse

Balkong mot sørøst med adkomst fra stue. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 89 cm.

Terrasse mot sørøst med adkomst fra stue. Fundamentert med tresøyler på betongfundament/pillar. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 88 cm.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

• NS 3600:2025 angir at avvik angående sikkerhet ikke skal gis tilstandsgrad. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.

- Konstruksjoner/overflater er værslitte.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Konstruksjonen fremstår som underdimensjonert.
- Det er registrert råteskader i rekkverk / konstruksjoner.
- Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm der høyde til terreng er mer enn 0,5 meter. Rekkverket er lavere.
- Overflater er delvis dekket med snø på befaringsdagen og er derfor ikke vurdert.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.
  - Skjevheter i konstruksjonen kan medføre redusert funksjon og estetisk kvalitet, samt økt belastning på tilstøtende konstruksjoner. Ved behov bør det utføres utbedring eller forsterkning av bærende deler.
  - En underdimensjonert konstruksjon kan medføre redusert bæreevne og stabilitet. Dette gir økt risiko for deformasjoner, sprekkdannelser og forkortet levetid. Ved behov bør konstruksjonen forsterkes eller bygges om i samsvar med gjeldende standarder og dimensjoneringskrav, slik at den oppnår tilfredsstillende sikkerhet og funksjon.
  - Råteskader kan ha flere alvorlige konsekvenser. Først og fremst svekker råten treverket, noe som gjør rekkverket/konstruksjonen ustabil og svakt. Et svekket rekkverk/konstruksjon kan knekke eller gi etter, noe som kan føre til fall og skader. For å unngå disse problemene er det viktig å inspisere rekkverk/konstruksjon jevnlig og reparere eventuelle skader så snart de oppdages. TG3 og kostnadsestimat er satt for at råteskadet treverk må skiftes ut.
  - Rekkverk med lav høyde gir redusert sikkerhet. Dette øker risikoen for fallulykker og personsaker, særlig for barn og eldre. Det anbefales å forhøye eller skifte ut rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til høyde og sikkerhet.
  - Det må foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Når snøen er borte bør det gjøres en kontroll av overflater, fallforhold, beslag, rekkverk og avrenning for å avdekke eventuelle skader eller behov for vedlikehold.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Konstruksjoner/overflater er værslitte.



Overflater er delvis dekket med snø på befaringsdagen og er derfor ikke vurdert.

Skjevheter i rekkverket.



Konstruksjonen fremstår som underdimensjonert.

## INNENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Himlingsplater.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malt strie. Tapet. Baderomsplater. Fliser. Panel.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Stedvis knirk i gulv.
- Enkelte rom er overmøblert/ har mye lagring.
- Forventet funksjonstid er oppnådd for flere overflater, påregnelig med moderniseringer.
- Manglende ferdigstillelse av overflater. på kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Knirk kan indikere underliggende problemer. Knirk i gulvet kan tyde på feil montering av overflater/underlag/skjevheter i underliggende konstruksjon.
- Overmøblering og omfattende lagring av innbo / løsøre begrenser muligheten for fullstendig visuell kontroll av overflater, tilkomst til konstruksjoner og vurdering av eventuelle skader eller avvik.

Det anbefales å frigjøre tilkomst og redusere mengden møbler og lagring for å muliggjøre en mer fullstendig kontroll av overflater og konstruksjoner ved behov.

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

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.  
Støpt gulv på grunn i deler av kjeller.  
Grus/fjell på grunn i kryperom.

Skjevheter i etasjeskille er ikke målt pga. mye innbo/løssøre i alle rom på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser må gjennomføres for å avdekke eventuelle skjevheter.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Bjelkelag over krypkjelleren/blindkjelleren er en risikokonstruksjon. Denne konstruksjonen har høy skadefrekvens. Det er økt risiko for skjulte skader som ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.
- Det er observert glipper/åpninger der skadedyr kan komme inn i etasjeskille.
- Det er registrert lav høyde mellom bjelkelag og terreng.
- Stedvis manglende isolasjon i etasjeskille.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle fukt- eller råteskader i deler av etasjeskiller som er skjult. Dersom slike skader påvises, kan det medføre behov for omfattende utbedringer og kostnader, samt redusert bæreevne og risiko for ytterligere skadeutvikling.
- Det anbefales at glipper/åpninger tettes igjen for å hindre at skadedyr har tilgang i etasjeskille.
- Lav høyde mellom grunnen og etasjeskillet gir begrenset ventilasjon, noe som øker risikoen for fukt, mugg og råteskader i konstruksjonen. Det anbefales jevnlig tilsyn for å kontrollere om det forekommer skadelig luftfuktighet. Konstruksjonen vurderes som en risikokonstruksjon, da denne typen løsning har høy skadefrekvens. Årsaken er faren for fuktproblematikk i området under etasjeskillet, som kan føre til råteskader. Om mulig bør høyden mellom grunnen og etasjeskillet økes, men dette er normalt en omfattende og kostbar utbedring.



Stedvis manglende isolasjon i etasjeskille mot kryperom.

## 1 TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Elementpipe. Peisovn.

Selgers opplysning: Førrige tilsyn ble utført i 2026. Det foreligger ingen pålegg/mangler etter dette tilsynet.

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

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur.

Det er ikke foretatt hulltaking i veggene da dette er et tvangssalg. Rom i kjeller var også fulle av løssøre/innbo, noe som gjorde så besiktigelsen ble svært begrenset. Ytterligere undersøkelser av veggene anbefales for å avdekke om det eventuelt er fukt- eller feil oppbygning i konstruksjonene.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det bemerkes at de utforede yttervegger og oppforede gulv under utvendig terrengnivå er en risikokonstruksjon fordi det er fare skjulte feil og skader. Det kan være fukt/råteskader som ikke er synlig for bygningsfagkyndig og det må foretas inngrep i konstruksjon for å avdekke avvik.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- De innvendig utforede veggene og/ evt. oppforede gulv mot terreng innebærer økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, ettersom konstruksjonene ligger mot fuktutsatte flater og ikke kan inspiseres uten inngrep. Eventuell fukt kan hope seg opp bak kledninger og i isolasjon uten synlige tegn i rommet, noe som gjør skadeutvikling vanskelig å oppdage før den er omfattende. Dette gir en usikkerhet knyttet til faktisk tilstand og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Det anbefales jevnlig observasjon av overflater for tegn til fukt, lukt eller misfarging, samt å sikre god ventilasjon og tilfredsstillende dreneringsforhold rundt bygningen. Dersom konstruksjonen skal bygges om, etterisoleres eller tas i bruk som oppholdsrom, bør det gjennomføres en nærmere faglig vurdering og eventuelt åpning av konstruksjonen for å avdekke skjulte forhold. Videre tiltak vurderes ved indikasjoner på fukt eller skade.

## 1 TG 2 Kryp kjeller

### Beskrivelse

Støpt ringmur med kryprom under store deler av 1. etasje.

Krypkjeller ble besiktiget innvendig med stikktagninger.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

- Utvendig terreng ligger høyere enn krypkjeller, dette gir økt risiko for fuktinnsig.
- Kryperom fremstod som luftig på befaringdagen.
- Synlig fukt på grunn flere steder i kryperommene.
- Fuktig grunn under plast i kryperom under boden.
- Liten del har lav høyde mellom grunnen og bjelkelag, dette er forhold som kan gi økt risiko for skader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det anbefales å legge plastfolie mot grunnen for de stedene der dette allerede ikke er etablert. Rydd grunnen i kryperommet for alt organisk avfall og avrett om nødvendig med f.eks. sand eller grus. Dekk den deretter med plastfolie som legges ut for å hindre avdunsting/fordampning fra grunnen. Der grunnen i kryperommet ligger under utvendig terreng, bør avrettingen sørge for at det blir fall fra ringmur eller mot en sentralt plassert renne (drensgrøft) hvor vann får avløp/ledet vekk fra bygning. Grunnen må være jevn og fri for bygningsmaterialer/avfall. Legg folien med god overlapp i skjøtene og slik at det ikke kan samle seg vann på oversiden. Danner det seg likevel punkter hvor eventuelt inntrengende vann kan samle seg, må plastfolien perforeres slik at vannet kan dreneres ned. Avslutt folien ca. 0,1 m fra ringmuren slik at ev. kondensvann fra ringmuren eller overflatevann som trenger inn, kan dreneres ned. Se byggforsklad NBI 521.203.
- Da dette er en konstruksjon som vurderes som risikokonstruksjon anbefales det jevnlig kontroll av konstruksjonene for å avdekke eventuelle fuktskader på et tidlig tidspunkt for å unngå større skader i konstruksjonene over tid.

# Tilstandsrapport



Synlig fukt på grunn flere steder i kryperommene.



Synlig fukt på grunn flere steder i kryperommene.



Liten del har lav høyde mellom grunnen og bjelkelag, dette er forhold som kan gi økt risiko for skader.



Kryperom fremstod som luftig på befaringsdagen.

## Innvendige trapper

### Beskrivelse

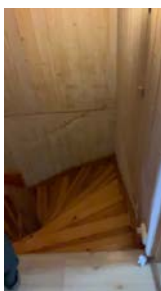
Trapp av treverk mellom etasjene.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- NS 3600:2025 angir at synlige HMS relaterte forhold normalt ikke skal tilstandsgraderes. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Manglende håndløper reduserer sikkerheten ved bruk av trappen og øker risikoen for fall, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet. Det anbefales å montere håndløper på begge sider av trappen i høyde 0,8–0,9 m over trinnforkant. Håndløper bør være kontinuerlig, lett å gripe og føres forbi øverste og nederste trinn med avrundet avslutning.



Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## Innvendige dører

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Lette/glatte innerdører. Profilerte tredører. Glassfelt i en dør.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## 1 TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

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

Hjemmelshavers opplysning: Varme i gulv på bad i 1. etasje og i rom i kjeller.

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

### LOFTETASJE > BAD

## 1 TG 3 Generell

### Beskrivelse

Våtrommet er som fra byggeåret. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Panel i himling. Servant med underskap. Dusjvegger. Gulvmontert wc. Stråleovn.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol. Eldre våtrom som ut fra alder/ tilstand har utlevd sin levetid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom. Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom. Våtrommet gis TG 3 på bakgrunn av alder og tilstand.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Våtrommet har utlevd normal levetid, oppussing må påregnes. Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon. Det gjøres oppmerksom på at våtrommet har vært lite/forsiktig brukt. Endret bruk kan medføre større risiko for fuktskader.

### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Forventet brukstid er oppnådd og det kan være skjulte skader på eldre våtrom. Ved endret bruksmønster kan lekkasjer og vannskader oppstå på eldre våtrom. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom. Våtrommet anbefales å totalrenoveres pga. elde. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



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

## LOFTETASJE > BAD

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Oppdraget er gjennomført som ledd i et tvangssalg. På grunn av begrenset tilgang til eiendommen og manglende samtykke fra eier, er det ikke utført hulltaking i tilstøtende rom til våtrom. Undersøkelsen er derfor gjennomført uten destruktive inngrep, og vurderingene bygger på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Våtrommet er som fra byggeåret. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Belegg på gulvet. Fliser på vegger. Himlingsplater. Servant med underskap. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Varme i gulv.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol. Eldre våtrom som ut fra alder/ tilstand har utlevd sin levetid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom. Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom. Våtrommet gis TG 3 på bakgrunn av alder og tilstand.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier. Våtrommet har utlevd normal levetid, oppussing må påregnes. Dusjing direkte på vegg/gulv gir økt belastning på konstruksjon. Det gjøres oppmerksom på at våtrommet har vært lite/forsiktig brukt. Endret bruk kan medføre større risiko for fuktskader. Sluk/avløp var ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen, fall og øvrige forhold er derfor ikke vurdert i dette området.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Forventet brukstid er oppnådd og det kan være skjulte skader på eldre våtrom. Ved endret bruksmønster kan lekkasjer og vannskader oppstå på eldre våtrom. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom. Våtrommet anbefales å totalrenoveres pga. elde. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport



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

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Oppdraget er gjennomført som ledd i et tvangssalg. På grunn av begrenset tilgang til eiendommen og manglende samtykke fra eier, er det ikke utført hulltaking i tilstøtende rom til våtrom. Undersøkelsen er derfor gjennomført uten destruktive inngrep, og vurderingene bygger på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Våtrommet er som fra byggeåret. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Belegg på gulvet. Malte overflater på vegger. Himlingsplater. Utslagsvask. Opplegg for vaskemaskin.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol. Eldre våtrom som ut fra alder/ tilstand har utlevd sin levetid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom. Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom. Våtrommet gis TG 3 på bakgrunn av alder og tilstand.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet har utlevd normal levetid, oppussing må påregnes.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Forventet brukstid er oppnådd og det kan være skjulte skader på eldre våtrom. Ved endret bruksmønster kan lekkasjer og vannskader oppstå på eldre våtrom. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom. Våtrommet anbefales å totalrenoveres pga. elde. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Begrenset inspeksjonsmulighet på vaskerommet på befaringdagen.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Oppdraget er gjennomført som ledd i et tvangssalg. På grunn av begrenset tilgang til eiendommen og manglende samtykke fra eier, er det ikke utført hulltaking i tilstøtende rom til våtrom. Undersøkelsen er derfor gjennomført uten destruktive inngrep, og vurderingene bygger på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon.

## KJELLER > BAD

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Våtrommet er som fra byggeåret. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater. Servant med underskap. Dusj. Gulvmontert wc. Varme i gulv.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaringsdag, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol. Eldre våtrom som ut fra alder/ tilstand har utlevd sin levetid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom. Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom. Våtrommet gis TG 3 på bakgrunn av alder og tilstand.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet er ikke inspisert pga. mangelfull tilkomst på befaringsdagen pga. lagret innbo/løstøre.

#### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Forventet brukstid er oppnådd og det kan være skjulte skader på eldre våtrom. Ved endret bruksmønster kan lekkasjer og vannskader oppstå på eldre våtrom. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom. Våtrommet anbefales å totalrenoveres pga. elde. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Våtrommet er ikke inspisert pga. mangelfull tilkomst på befaringsdagen pga. lagret innbo/løstøre.



Våtrommet er ikke inspisert pga. mangelfull tilkomst på befaringsdagen pga. lagret innbo/løstøre.

## KJELLER > BAD

### TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt. Oppdraget er gjennomført som ledd i et tvangssalg. På grunn av begrenset tilgang til eiendommen og manglende samtykke fra eier, er det ikke utført hulltaking i tilstøtende rom til våtrom. Undersøkelsen er derfor gjennomført uten destruktive inngrep, og vurderingene bygger på visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 1U Overflater og innredning

### Beskrivelse

Det er ingen kjøkkeninnredning på kjøkkenet på befaringsdagen. Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.



Det er ingen kjøkkeninnredning på kjøkkenet på befaringsdagen.

## KJELLER > STUE/KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Enkelt innredet med laminerte skrog og benkeplate. Glatte fronter.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eldre innredning.

### Konsekvens/tiltak

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



Begrenset inspeksjonsmulighet av innredningen på befaringsdagen pga. lagret innbo/løsøre.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

# Tilstandsrapport

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Når vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid blir det økt risiko for lekkasjer og vannskader/ fuktskader. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskiftning er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.



Innvendig hovedstoppekran er plassert i krypekjeller.



Enkelte rør var koblet i fra på befaringdagen.



Enkelte rør var koblet i fra på befaringdagen.

## 📌 TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Når avløpsrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskiftning er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.

## 📌 TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk luftutt blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ventilasjonen tilfredsstillende ikke dagens krav til komfort. Det er ikke veggventil på soverom.
- Ventiler som ligger helt ned mot terrenget vil ha risiko for vanninntrenging ved snøsmelting og mye nedbør.
- Ødelagt plast rundt isolasjonen på ventilasjonskanaler.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

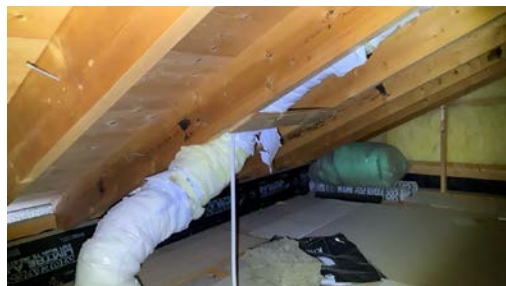
- Utilstrekkelig ventilasjon kan gi redusert luftkvalitet, opphopning av fukt, lukt- samt dårligere komfort i oppholdsrom og soverom. Manglende tilluft, spesielt på soverom, kan påvirke søvnkvalitet og inneklima negativt. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved å montere veggventil på soverom eller forbedre eksisterende ventilasjonsløsning.

- Viktig å følge med på ventiler som ligger helt ned mot terrenget slik at det ikke oppstår vannskader.

- Ødelagt plast rundt isolasjonen kan medføre redusert lufttetthet i ventilasjonskanalene, noe som igjen kan gi varmetap, redusert ventilasjonseffektivitet og risiko for kondensdannelse i eller rundt kanalene. Dette kan over tid føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner dersom forholdet ikke utbedres. Det anbefales å utbedre skadet plast og sikre tett og korrekt isolering av ventilasjonskanalene for å hindre luftlekkasjer og kondensproblematikk.



Viktig å følge med på ventiler som ligger helt ned mot terrenget slik at det ikke oppstår vannskader.



Ødelagt plast rundt isolasjonen på ventilasjonskanaler.

## 1 TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Luft-luft varmepumpe fra 2019 er plassert i stue.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt



Vann fra varmepumpe bør ledes bort fra bygningen.

## 1 TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2007 er plassert i vaskerommet.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er innført krav i normen "NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg" om at nye varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.
- Varmtvannsbereder har oppnådd halvparten av forventet brukstid.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke krav om utbedring, men det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens gjeldende krav. Tilkobling via støpsel og stikkontakt kan lede til varmgang/brannfare. Sikkerhet vurderes opp mot dagens krav.
- En bereder bør skiftes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare. Vanligvis sier man at varmtvannsberedere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år. For å få tilstandsgrad 1 eller 0 må bereder skiftes.



Opplyst at bereder som står i kjeller er frakoblet og ikke i bruk.

## 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.*

### Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Punkt nummer 1-7 er ikke besvart da dette er et tvangssalg.

### Spørsmål til eier

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

**Ukjent.**

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

**Ukjent**

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

**Ukjent**

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

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ukjent**

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

# Tilstandsrapport

Ukjent

## Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

9. 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**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja** • **Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.**

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

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

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

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



Sikringsskap plassert i 1. etasje.



Sikringsskap plassert i kjeller.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

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

### Fuktsikring og drenering

# Tilstandsrapport

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

## Beskrivelse

Fuktsikringens utførelse er ikke kjent under terreng. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Takvann ført ut på terreng.

Fuktsikring og drenering var dekket med snø på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser av fuktsikring og drenering må gjennomføres når det er snøfritt.

Konstruksjonen bør vurderes sammen med "Rom under terreng".

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- 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. Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innside av grunnmursplast. Flere vegger er kledd inn i kjeller, dette begrenser inspeksjonen av innvendige forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Avslutningslist over terreng må monteres for å redusere risikoen for at vann renner ned på innside av grunnmursplast. Vann som kommer bak grunnmursplasten kan føre til oppfuktning av grunnmur, fuktskader og vanninnsig i rom under terreng/kjeller/krypkjeller. Dette kan medføre store kostnader til utskiftninger hvis det er oppstått fukt eller råteskader.
  - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av kjeller vil være avgjørende for nødvendige tiltak. Sviktende drenering/fuktsikring kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Ved redrenering anbefales det å etterisolere på utsiden av muren.

- Sviktende drenering/fuktsikring kan føre til fuktskader i konstruksjonen. Det er symptomer på sviktende drenering i kryperom der det er påvist at det står fukt på grunnen, og det vil være påregnelig med forhøyede fuktverder i konstruksjonen, noe som over tid kan føre til råteskader som kan være kostbare å utbedre. Konstruksjon rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende/svikter.

## Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur i betong.

Grunnmur er innkledd innvendig, begrenset inspeksjonsmulighet.

### Vurdering av avvik:

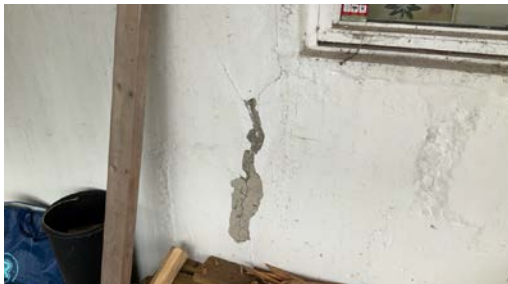
- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Skrå/vertikale sprekker er et symptom på bevegelser i grunn.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
  - Overvåk tilstanden jevnlig. Skrå/vertikale sprekker er et symptom på bevegelser i grunn/ fundamenter.

Setningsskader i grunnmuren kan føre til svekkelse i konstruksjon under bygningen. Dette kan inkludere skjevheter, sprekker i vegger og gulv. Setningsskader kan også føre til problemer med dører og vinduer som ikke lukker, og kan resultere i vanninntrengning og fuktighetsskader. Det er viktig å håndtere setningsskader i grunnmuren for å unngå ytterligere skade. Dette kan medføre kostnader til utbedringer.

# Tilstandsrapport



Skrå/vertikale sprekker er et symptom på bevegelser i grunn.

## Terrengforhold

### Beskrivelse

Skrånende tomt.

Fallforhold er ikke vurdert pga. snø. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra grunnmur. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra grunnmur).

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.
- Når tomta ikke kan inspiseres, foreligger det usikkerhet knyttet til terrengforhold, drenering, overflatevannshåndtering og eventuelle skader som normalt ville vært synlige. Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

Det anbefales å foreta en ny vurdering av tomta når snøen er borte og forholdene tillater normal inspeksjon. Videre tiltak vurderes etter dette.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

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

### 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

- Avløpsanlegget må sjekkes.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

## 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m<sup>3</sup> i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m<sup>3</sup>, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m<sup>3</sup>.

# Tilstandsrapport

Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.

Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Mer informasjon kan leses på <https://dsa.no/radon>.

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Radon: Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling. Radon dannes kontinuerlig i jordskorpa, hvor det er uranrike bergarter og/eller løsmasser. Utendørs er konsentrasjonen av radon vanligvis lav, men radon i luften innendørs øker risikoen for lungekreft. Radon kan være farlig når nivået overskrider grenseverdiene som er satt av DSA. Hvis du har målinger på over 100 Becquerel per kubikkmeter (Bq/m<sup>3</sup>) bør du gjøre tiltak for å redusere nivået. Du bør uansett ikke overskride 200 Bq/m<sup>3</sup>.



Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med usikker radon aktsomhetsgrad. Risikoen er uavklart, og nærliggende områder har høyere aktsomhet.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår****Kommentar**

Byggeåret er ukjent.

**Standard****Vedlikehold****Beskrivelse**

Gulv støpt på grunn. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Skråtak i trekonstruksjon. Undertak av duk. Takteking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert. Garasjen er ikke ferdigstilt på befaringdagen.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

**230 m<sup>2</sup>/230 m<sup>2</sup>**

*Enebolig:* 3 Bad, Loftstue, 5 Soverom, Trapperom, 2 Kott, 2 Entré, Hall, 2 Gang, Vaskerom, Bod, Kjøkken, Stue, Stue/kjøkken

*Andre bygg:* Garasje

*Bruksareal andre bygg:* 50 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 3 000 000**

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 4 250 000

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

**3 000 000**

### Konklusjon markedsverdi

**3 000 000**

### Markedsvurdering

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

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

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Kollshaugen 11B ,2825 GJØVIK 121 m <sup>2</sup> 2005 3 sov	15-10-2024	2 900 000	<b>3 200 000</b>		3 200 000	<b>25 197</b>
2 Kollsvegen 190 ,2825 GJØVIK 109 m <sup>2</sup> 1982 3 sov	27-05-2024	2 750 000	<b>2 500 000</b>		2 500 000	<b>16 779</b>
3 Kollshaugen 6 ,2825 GJØVIK 100 m <sup>2</sup> 1965 2 sov	11-03-2025	2 190 000	<b>2 100 000</b>		2 100 000	<b>16 667</b>
4 Kollsvegen 31 ,2825 GJØVIK 216 m <sup>2</sup> 1951 3 sov	20-05-2024	3 400 000	<b>3 575 000</b>		3 575 000	<b>16 551</b>
5 Kollsvegen 292 ,2825 GJØVIK 154 m <sup>2</sup> 1980 4 sov	18-07-2025	2 950 000	<b>2 700 000</b>		2 700 000	<b>16 463</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Forsikring, estimert.	Kr.	10 000
Kostnader vei, estimert	Kr.	3 000
Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert.	Kr.	25 000
Vedlikeholdskostnader, estimert. (Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring, tak osv.)	Kr.	50 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>88 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 700 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 200 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	480 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>430 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 630 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

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

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

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>600 000</b>
----------------------------	------------	----------------

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 250 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

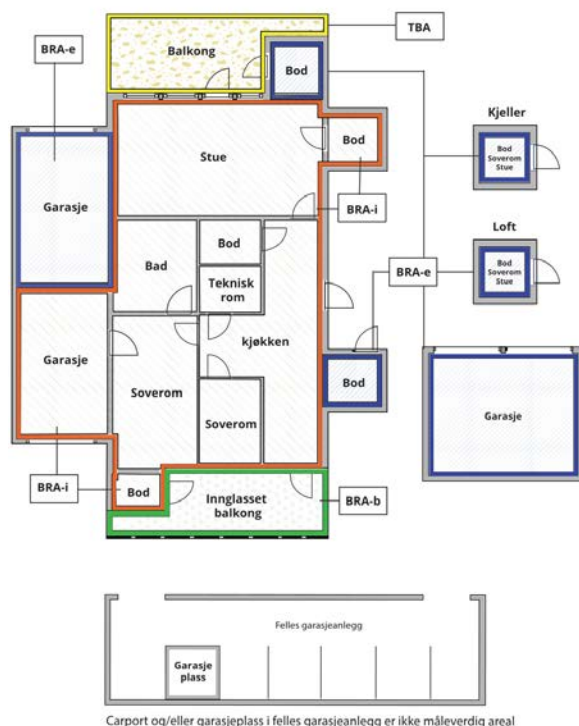
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**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

## 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)		
Loftetasje	50			50	6
1. etasje	146			146	36
Kjeller	34			34	
<b>SUM</b>	<b>230</b>				<b>42</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>230</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Bad, loftstue, soverom, soverom 2, trapperom, kott, kott 2		
1. etasje	Entré, hall, gang, gang 2, bad, vaskerom, bod, soverom, soverom 2, kjøkken, stue		
Kjeller	Entré, stue/kjøkken, bad, 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 loftsetasje: Varierende, men målt 239 cm og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 240 cm.

Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 196-206 cm.

Deler av loftsetasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

Egen inngang til kjeller uten å direkte være tilknyttet hoveddel. I matrikkelen er boligen kun registrert med en boenhet. Kjellerdelen er derfor ikke godkjent til boareal/egen boenhet, selv om det her er etablert kjøkken, bad, stue og soverom.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:

Balkong mot sørøst med adkomst fra stue.

Terrasse mot sørøst med adkomst fra stue.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

**Kommentar:** • Det foreligger godkjente tegninger av boligen, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Når byggegodkjente tegninger ikke stemmer overens med dagens bruk så må man søke eller sende melding til angjeldende kommune om dagens bruk, samt sende inn nye byggetegninger for å få dette godkjent.

- Egen inngang til kjeller uten å direkte være tilknyttet hoveddel . I matrikkelen er boligen kun registrert med en boenhet. Kjellerdelen er derfor ikke godkjent til boareal/egen boenhet, selv om det her er etablert kjøkken, bad, stue og soverom.
- Det foreligger ingen plantegning for kjelleren.

De nevnte avvikene er å anse som eksempler på registrerte forhold. Det kan ikke utelukkes at det foreligger ytterligere avvik, men teksten gir opplysning om enkelte av avvikene som er observert.

Nevnte forhold som ikke stemmer overens med dagens bruk er søknadspliktige. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk og eventuelle pålegg, for alle overnevnte forhold. Herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Det kan være krav i lov, forskrift og planverk som ikke er eller kan oppfylles, i så fall vil kommunen kunne kreve at bygget/eiendommen settes tilbake til opprinnelig godkjent stand.

Konsekvens av at deler av boligen/ bygg på eiendommen ikke er byggemeldt kan i verste fall føre til krav fra kommunen om riving hvis bygget ligger i flomsone eller at brannkrav ikke er ivaretatt- eller at du må søke via ansvarlig foretak og må betale gebyrer til byggesaksavdeling og betale for nye tegninger.

## 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		50		50	
<b>SUM</b>		<b>50</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>50</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Tilleggsbygg: 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. Bygningens lovlighet er ikke vurdert/kontrollert med mindre dette spesifikt er opplyst under punkt lovlighet for denne bygningen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

**Kommentar:** Garasjen er ikke ferdigstilt på befaringsdagen.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Sindre Illøkken Eriksen	Takstingeniør
	Aktiv Eiendomsmegling v/ Ida Torneby	Rekvirent
	Gunnar Mo	Hjemmelshaver

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	92	57		0	1104.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kollsvegen 187

### Hjemmelshaver

Mo Gunnar

### Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Ikke fremlagt avtale om vegrett.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

### Regulering

Kommuneplan:  
Kommuneplanens arealdel 2020-2032 for Gjøvik.  
Boligbebyggelse - nåværende.  
LNFR-areal for spredt 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.

- Egen inngang til kjeller uten å direkte være tilknyttet hoveddel. I matrikkelen er boligen kun registrert med en boenhet. Kjellerdelen er derfor ikke godkjent til boareal/egen boenhet, selv om det her er etablert kjøkken, bad, stue og soverom.

### Energieffektivisering

- Senk temperaturen. For hver grad du reduserer temperaturen, reduserer du energibehovet til romoppvarmingen med omtrent fem prosent. Iverksett dag- og nattsenkning. 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 strømstyringsystem. 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		Dette er et tvangssalg, egenerklæring er ikke fylt ut av eier. Salget reguleres av tvangsfullbyrdselsesloven, egenerklæring er derfor ikke aktuelt.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.01.2026	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen	15.01.2026	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest / Innflytningstillatelse		Det har vært stilt krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene.	Finnes ikke		Nei
Samsvarserklæring		Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Hjemmelshaver	11.03.2026	Ga enkelte opplysninger og fremviste eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger	07.06.1988		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger, garasje	05.12.2023		Gjennomgått		Nei
Evt. tidligere prospekt/takstrappport			Ikke gjennomgått		Nei
Boliginfoskjema			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

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

• inspisering av yttertaket 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.

# Forutsetninger

- 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 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 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 bygningssakkyndiges 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.

## 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 revirent/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 informasjonene 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.

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

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

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

## Forutsetninger

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.

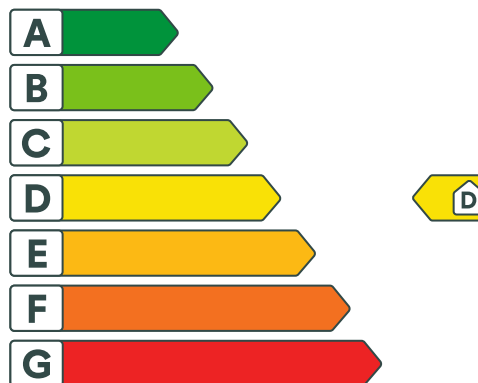
Bilder som benyttes i rapporten i sammenheng med avvik er å anse som eksempler på avvik, og vil ikke være fullstendig utfyllende når det gjelder å vise alle typer avvik.

Dette er et tvangssalg, og eiendommen selges «som den er» etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven. Selger har begrenset opplysningsplikt, og det kan ikke forventes samme informasjonstilfang som ved et ordinært frivillig salg. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig, for å avdekke eventuelle feil og mangler som ikke fremkommer av rapporten. Tilstandsrapporten er basert på visuell befarings uten inngrep og gir ingen garanti for at det ikke kan foreligge skjulte forhold.

Det var lagret mye innbo/løsøre i alle rom i boligen på befaringsdagen, dette gjorde så inspeksjonen ble noe begrenset. Flere av punktene i denne rapporten vil være mangelfulle i forhold til hva man kan undersøke når boligen er tømt for innbo/løsøre.



Adresse <b>Kollsvegen 187, 2825 GJØVIK</b>	
Dato for energimerking <b>12.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-269386</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>7500254</b>
Gårdsnummer <b>92</b>	Bruksnummer <b>57</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1989</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>230,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>210,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>3</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**169,49 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**194,49 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**40 842 kWh**



## Kollsvegen 187, 2825 GJØVIK



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Kollsvegen 187, 2825 GJØVIK



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

##### Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

##### Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

Snøsmelleanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelleanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

##### Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

### Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



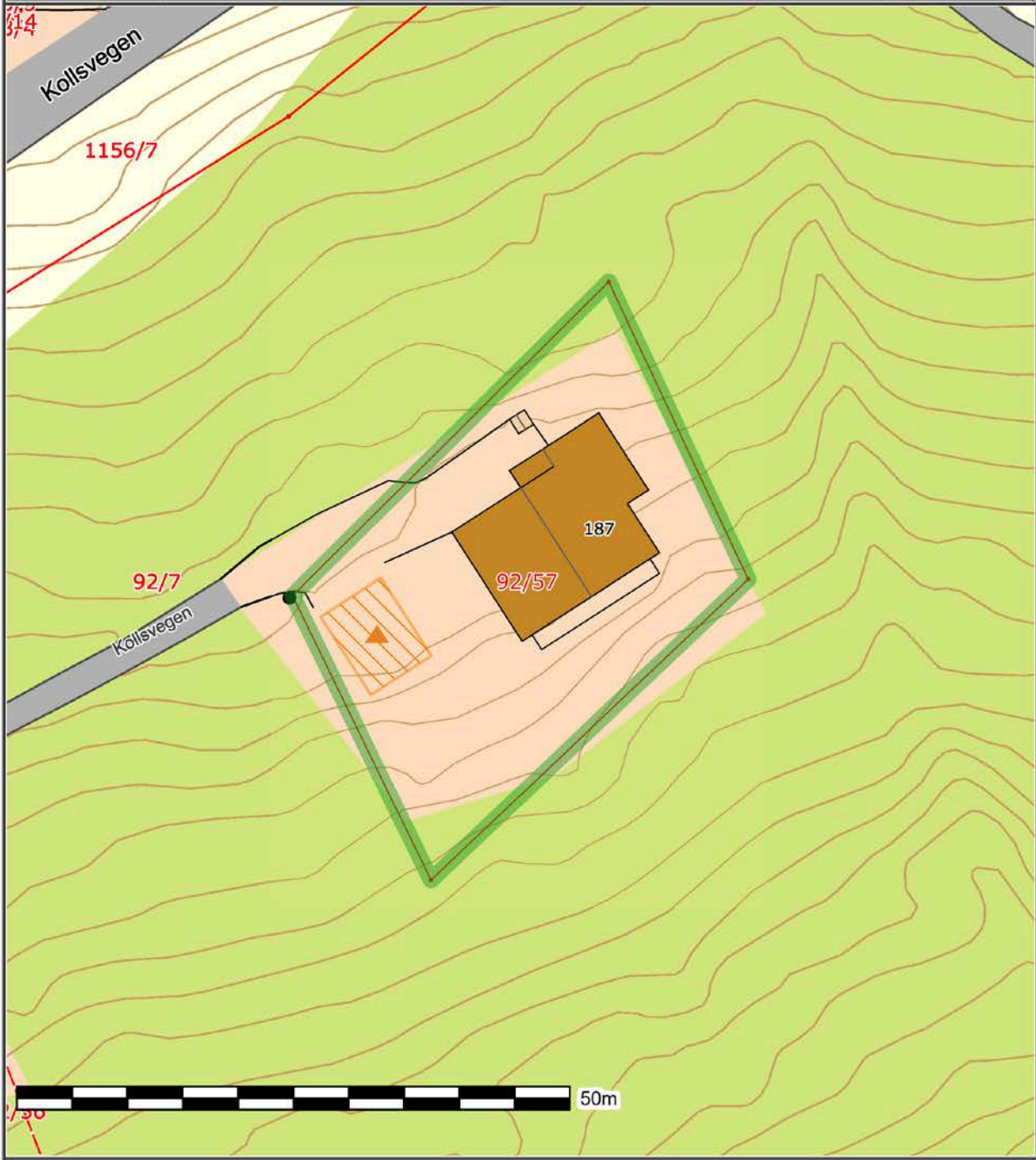
### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

	<b>SITUASJONSKART</b>					
	Eiendom:	Gnr: 92	Bnr: 57	Fnr: 0		Snr: 0
		Adresse: Kollsvegen 187, 2825 GJØVIK				
Hj.haver/Fester:		MO GUNNAR, Kollsvegen 187, 2825 GJØVIK				
<b>GJØVIK KOMMUNE</b>	Dato: 26/1-2026 Sign:				Målestokk 1:500	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



# SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 92

Bnr: 57

Fnr: 0

Snr: 0

Adresse: Kollsvegen 187, 2825 GJØVIK

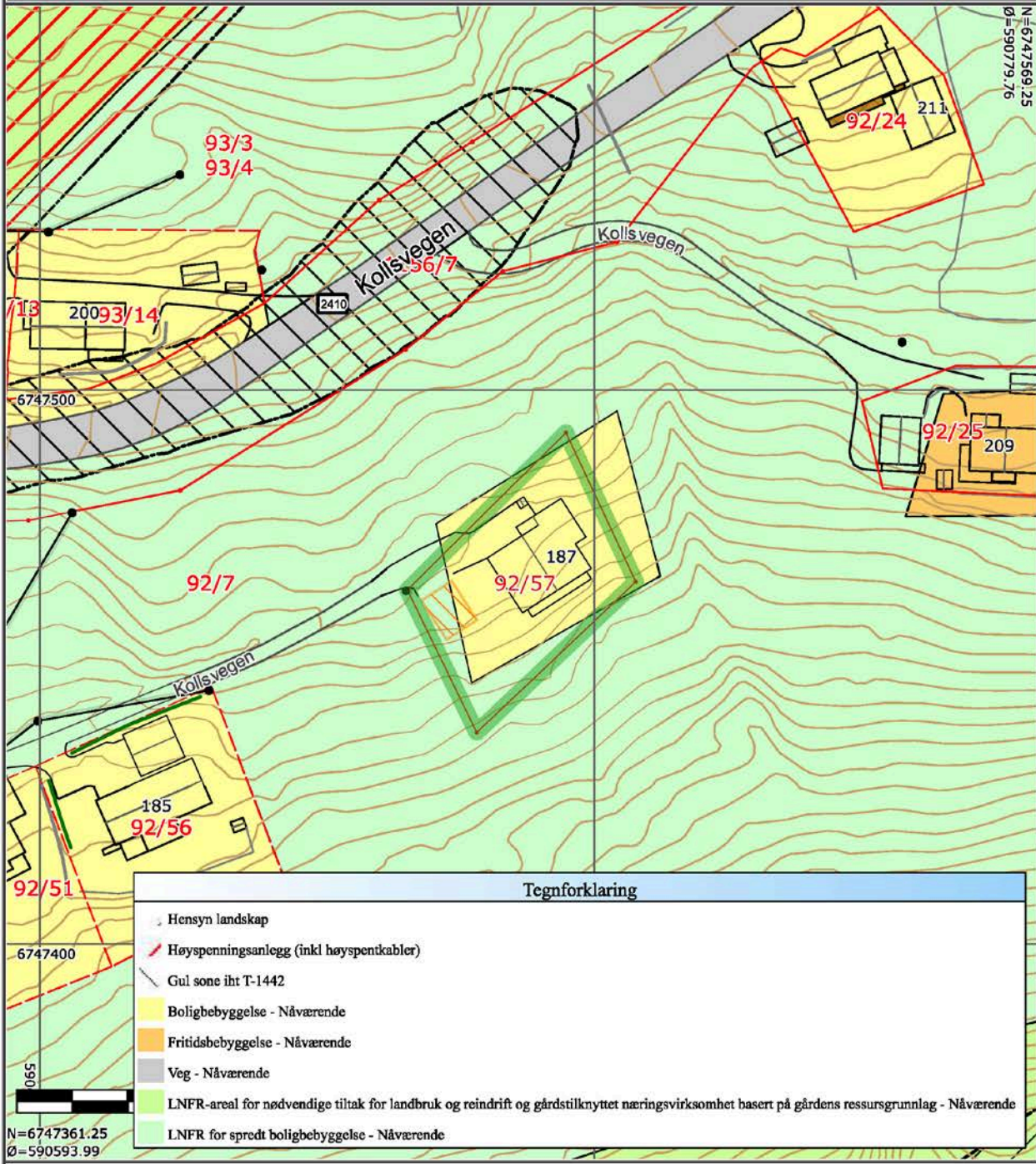
Hj.haver/Fester:



**GJØVIK  
KOMMUNE**

Dato: 26/1-2026 Sign:

Målestokk  
1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

# Nabolagsprofil

Kollsvegen 187

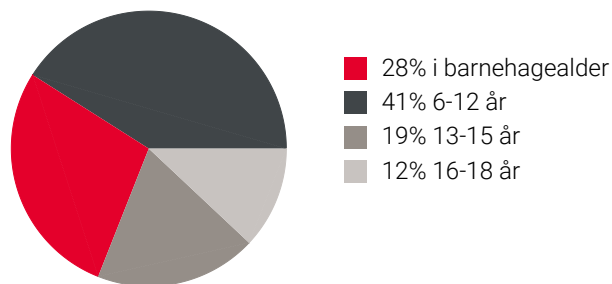
## Offentlig transport

🚏 Svartbekk Linje 423	3 min 🚶 0.2 km
🚉 Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	9 min 🚶 7.8 km
✈ Oslo Gardermoen	1 t 28 min 🚶

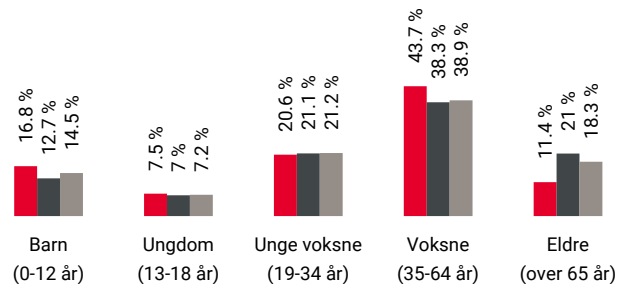
## Skoler

Lundstein skole (1-7 kl.) 39 elever, 5 klasser	19 min 🚶 1.5 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 24 klasser	8 min 🚶 6 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.) 352 elever, 28 klasser	14 min 🚶 11.4 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	10 min 🚶 6.7 km
Statens gartner- og blomsterdekoratørsk... 80 elever, 7 klasser	22 min 🚶 18 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Lundstein	464	203
🏠 Kommune: Gjøvik	30 267	16 073
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

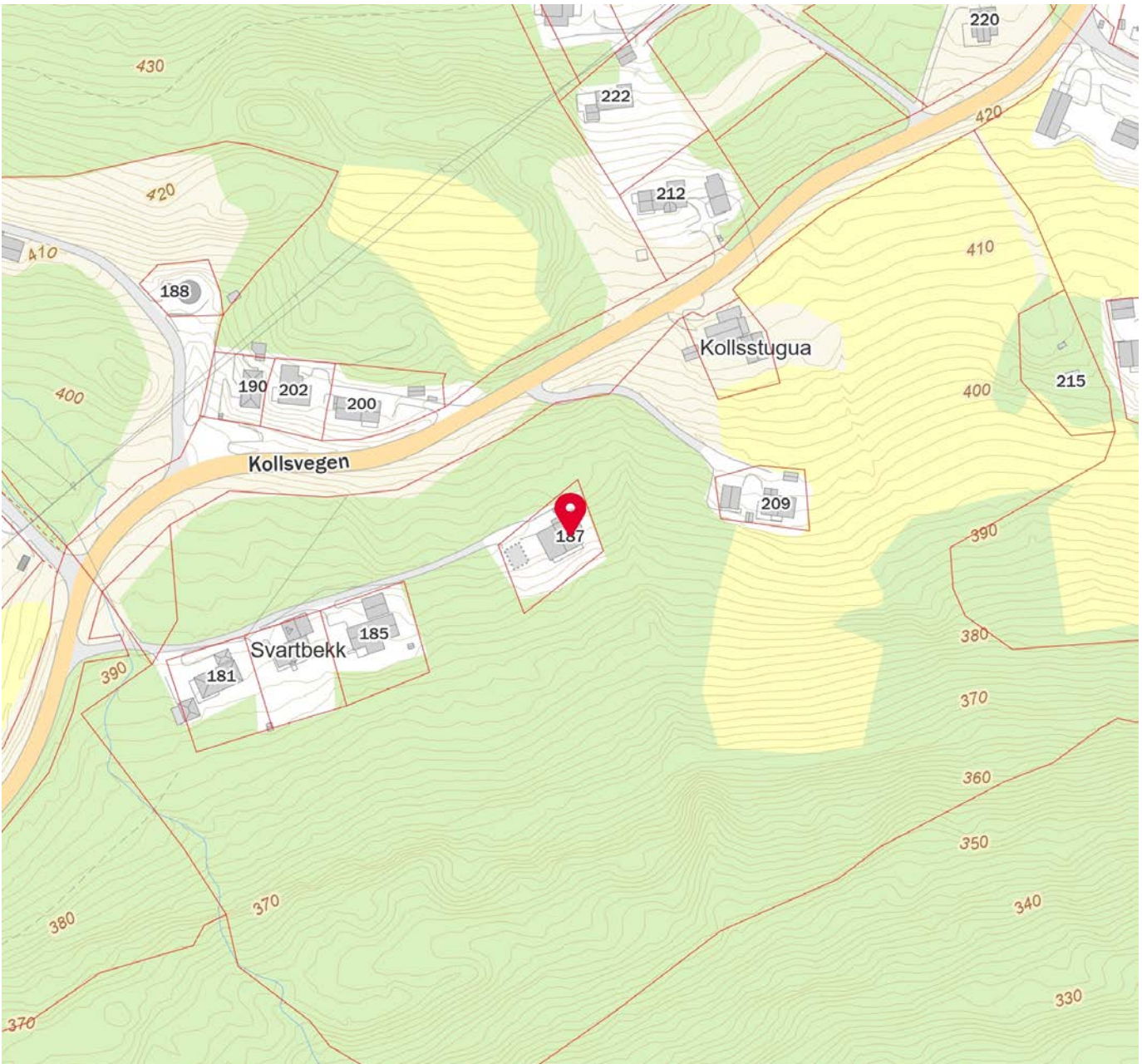
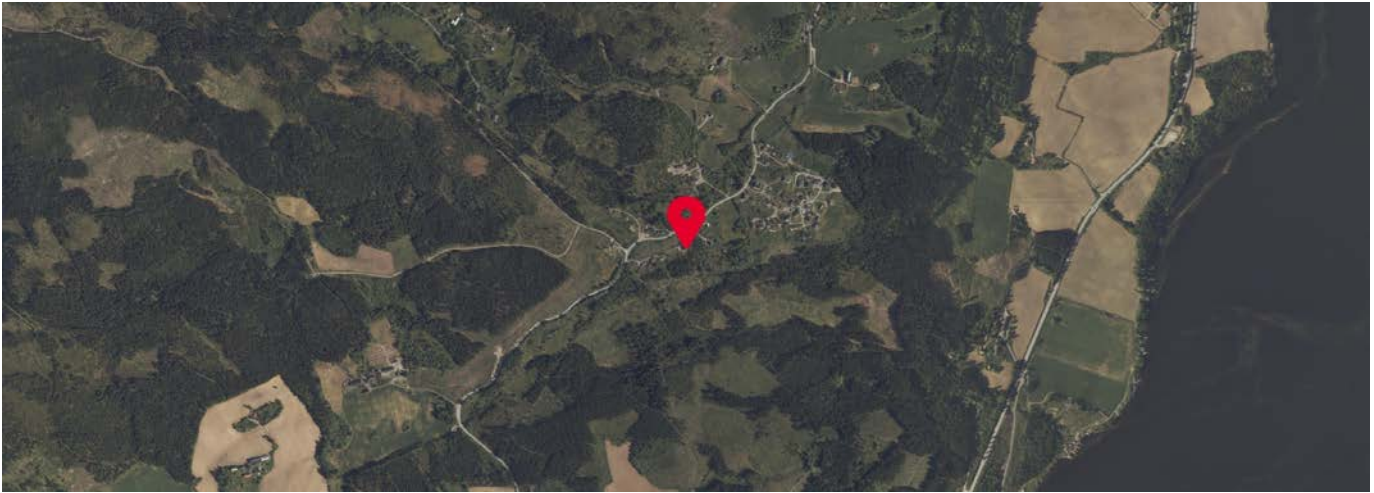
Monssveen barnehage (1-5 år) 59 barn	7 min 🚶 4.7 km
Lissomskogen barnehage (1-5 år) 66 barn	9 min 🚶 6.6 km
Kråkjordet barnehage (1-5 år) 50 barn	11 min 🚶 7.1 km

## Dagligvare

Coop Prix Tranberg PostNord	10 min 🚶 6.9 km
Kiwi Gjøvik PostNord	10 min 🚶 8 km

## Sport

⚽ Kastad/Bråstad fotballbane Fotball	19 min 🚶 1.5 km
⚽ Lundstein skole Aktivitetshall, ballspill, sandvolleybal...	19 min 🚶 1.5 km
🏏 MOVA CC Gjøvik	10 min 🚶
🏏 EVO Gjøvik	10 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## Perfekt Rengjøring ved Overtakelse

Når du flytter ut, er det mye å tenke på. La oss ta hånd om rengjøringen, så du kan fokusere på ditt nye hjem. Vi sørger for at hjemmet ditt er *skinnende rent* til overtakelse, slik at du kan forlate med god samvittighet.

### Hvorfor Velge Oss?

- **Erfaring:** Vi har 30 års med erfaring
- **Kvalitet:** Fornøydgaranti
- **Fleksibilitet:** Vi tilpasser oss dine behov og tidsplan.


**Gi deg selv en stressfri flytteopplevelse – overlat rengjøringen til oss og nyt roen av et perfekt utført arbeid. Kontakt oss i dag for et tilbud!**



☎ 99260178

✉ [Vaskekollektivemyhre@gmail.com](mailto:Vaskekollektivemyhre@gmail.com)

🌐 <https://vaskekollektivet.no/>



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:**  
Kollsvegen 187, 2825 Gjøvik  
gnr. 92, bnr. 57 (Ideell andel 1/1) i Gjøvik kommune

**Oppdragsnummer:**  
1209250032

**Meglerforetak:** Aktiv Gjøvik Land Toten AS  
**Saksbehandler:** Lene Bergum Pettersson

**Telefon:** 986 30 564  
**E-post:** lene.b.pettersson@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr \_\_\_\_\_  
**Beløp med bokstaver:** Kr \_\_\_\_\_

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med følgende

- Budet er bindende når budet har kommet til medhjelpers kunnskap
- Dersom medhjelper, innen utløpet av den ovennevnte fristen, gir melding om at budet er blant de budene medhjelper vil anbefale overfor saksøker, er budet bindende i ytterligere 6 uker, regnet fra utløpet av fristen.
- Eiendommen selges etter reglene i Tvangsfullbyrdelsesloven av 26.02.1992. Lov om avhending av fast eiendom er ikke gjeldende
- Det vil ikke bli utarbeidet og signert kjøpekontrakt. Dette bud, sammen med prospektet, vil danne grunnlag for partenes rettigheter og forpliktelser
- Tingrettens stadfestelse av budet kan påankes. Ankefristen er en måned regnet fra dato for tingrettens stadfestelse. En anke medfører ikke at forpliktelsene etter budet faller bort (med mindre stadfestelsen oppheves).
- Dersom tingretten stadfester budet, gir undertegnede herved fullmakt til medhjelper til å begjære skjøte utstedt i undertegnedes navn og utlevert til seg.
- De særskilte forholdene ved tvangssalg beskrevet nedenfor.

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr: \_\_\_\_\_  
Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr: \_\_\_\_\_  
Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr: \_\_\_\_\_  
Totalt: \_\_\_\_\_ Kr: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Navn: \_\_\_\_\_  
Fødselsnummer (11 siffer): \_\_\_\_\_  
Adresse: \_\_\_\_\_  
Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_  
Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_  
Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_  
Fødselsnummer (11 siffer): \_\_\_\_\_  
Adresse: \_\_\_\_\_  
Postnr: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_  
Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_  
Dato: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Det bes om at kopi av legitimasjon vedlegges bud.

Eiendommen selges i henhold til Lov om tvangsfullbyrdelse av 26.06.1992. Tvangssalg ved medhjelper er et alternativ til å selge en eiendom på tvangsauksjon. At eiendommen tvangs selges innebærer at det er Namsretten, og ikke hjemmelshaver som tar beslutningene i salgsprosessen.

#### **OPPLYSNINGER OM EIENDOMMEN**

Det fremgår ikke av annonsen at en eiendom tvangs selges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter de opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg.

Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper ikke har klart å fremskaffe de lovpålagte opplysninger om eiendommen i henhold til Lov om eiendomsmedling § 6-7 skal det opplyses om årsaken til dette.

#### **MANGLER**

Vær nøye når du besikter eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få utarbeidet en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard.

Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg i. Bestemmelsene avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at mulighetene for å reklamere er begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, men kan kreve prisavslag i følgende tilfeller:

- Eiendommen er ikke samsvar med opplysninger om vesentlige forhold som medhjelper har gitt, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Medhjelper har forsømt å gi opplysninger om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøper hadde grunn til å regne med få, og disse forhold antas å ha innvirket på kjøpet
- Eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men kjøper kan kreve at beløp tilsvarende det beløp det kreves prisavslag for ikke utbetales til kreditorene før saken er avgjort. Namsretten kan avvise krav om tilbakeholdelse der Namsretten finner dette åpenbart grunnløst.

Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser.

#### **BUDGIVNING**

Budgivning ved tvangssalg følger bestemte regler og budgivere bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til Namsretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil det foreligger et bud som er tilnærmet markedspris
- Det gjelder spesielle frister for bindingstiden for budet. Vanligvis er denne minimum 6 uker for fast eiendom. Fristen kan imidlertid settes ned til to uker i en del tilfeller. Rådfør deg med medhjelperen.
- Bud med finanseringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet.
- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsøsning. Kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper formidler kun budene mellom partene. Medhjelper kan ikke akseptere bud. Medhjelper forelegger budet for saksøker (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangs selges) og andre rettighetshavere. Medhjelper anbefaler saksøker å begjære et bud stadfestet. Saksøker plikter ikke å rette seg etter medhjelpers anbefaling, og saksøker kan også trekke saken tilbake helt frem til budet er stadfestet av Namsretten. Dette kan f.eks. skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelsen skjer.

Når Namsretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om Namsretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få Namsrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor Namsretten for kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for budgiver selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er budgiver fri.

#### **KJØPEKONTRAKT, OVERTAKELSE OG OPPGJØR**

Det er viktig å merke seg at det ikke utarbeides og signeres en vanlig kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet sammen med prospektet som danner grunnlaget for partenes rettigheter og forpliktelser.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Namsretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdsloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer for oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

#### **SKJØTE**

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Namsretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og vil i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøper til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet/hjemmelsovergang tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsloven, særlig kapittel 11 og 12.

Fremstillingen her er ikke uttømmende.

**aktiv.**  
Tar deg videre