Tilstandsrapport

Enebolig

Sommerrovegen 22, 2816 GJØVIK

GJØVIK kommune

gnr. 57, bnr. 39

Markedsverdi

6 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 229 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 11.03.2026 **Rapportdato:** 15.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22479-1040 **Eiendomsverdi ref nr:** FN3437

Foretak: KVÆRNDAL OG LIEN TAKST & BYGGRÅDGIVNING AS **Takstingeniør:** Marius Lien

D
ENERGIMERKE

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

Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS
— Din lokale partner for takst og byggfaglig rådgivning i Innlandet

I Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS brenner vi for godt håndverk, ryddig kommunikasjon og fornøyde kunder. Vi kombinerer faglig tyngde med lokalkunnskap og personlig oppfølging – og det er nettopp denne kombinasjonen som gjør oss til en trygg samarbeidspartner for både privatpersoner, entreprenører og eiendomsutviklere.

Vi har mange års erfaring fra byggebransjen, både fra praktisk utførelse og teknisk rådgivning. Denne bakgrunnen gir oss et solid grunnlag for å levere takster, vurderinger og byggrådgivningstjenester som er presise, etterprøvbare og tilpasset det virkelige livet på byggeplass og eiendomsmarked.

Vi er medlemmer av Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), som stiller strenge krav til fagkompetanse og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Marius Lien

post@kl-tb.com
952 99 683

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1996 og fremstår med normal standard ut fra alder, konstruksjonstype og byggeskikk på oppføringstidspunktet. Bygningen fremstår generelt som jevnlig vedlikeholdt, og det er gjennomført enkelte oppgraderinger de senere år, blant annet nye gulv og gulvvarme i hovedetasjen, oppgraderinger av overflater, nye kjøkkenfronter, nytt vindu på kjøkken samt enkelte utvendige vedlikeholdsarbeider. Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd en alder hvor slitasje og behov for vedlikehold og oppgraderinger må forventes. Det må derfor påregnes løpende vedlikehold samt utskifting av enkelte komponenter over tid.

Det er registrert avvik ved enkelte utvendige bygningsdeler. Taktekking og undertak har passert en betydelig del av forventet levetid, og det er registrert mosedannelse og slitasje på taksteinen. Det er også observert enkelte fuktskjolder i takkonstruksjonen, og videre undersøkelser anbefales for å avklare årsak og eventuelt omfang av skader. Utvendig kledning fremstår stedvis værslitt og enkelte steder med begrenset lufting mot grunnmur, noe som kan øke risikoen for fuktpåvirkning i konstruksjonen over tid. Vinduer fra byggeåret viser tegn til kondensering enkelte steder, noe som kan indikere behov for forbedret ventilasjon eller fremtidig utskifting.

Innvendig fremstår boligen generelt med normal bruksslitasje. Det er registrert knirk i laminatgulv i stue samt enkelte høydeavvik i etasjeskiller, særlig i loftsetasjen. Slike forhold vurderes i hovedsak å ha praktisk eller estetisk betydning. I rom under terreng er det etablert påforede vegger mot grunnmur, noe som generelt regnes som en risikokonstruksjon med tanke på mulig fuktpåvirkning over tid. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier i kontrollert målepunkt, men undersøkelsen er basert på stikkprøver.

Boligen har to våtrom fra byggeåret. Våtrommene har nådd en alder hvor risiko for svikt i membran og tettesjikt øker, og oppgradering må påregnes på sikt. Begge badene har vært benyttet med dusjkabinett, noe som reduserer direkte vannbelastning på overflater og konstruksjoner. Det er likevel registrert enkelte forhold knyttet til fallforhold, begrenset tilgang til sluk og mangelfull ventilasjon fra våtrommene. Disse forholdene kan bidra til økt fuktbelastning dersom tiltak ikke gjennomføres.

Flere tekniske installasjoner, herunder vannledninger, avløpsledninger og deler av ventilasjonsanlegget, har passert mer enn halvparten av forventet levetid. Dette innebærer økt risiko for svikt eller lekkasjer over tid, selv om anleggene fungerer på befaringstidspunktet. Ventilasjonsanlegget fremstår med redusert effekt på avtrekk fra våtrommene og bør ettersees.

Drenering og fuktsikring rundt boligen er fra byggeåret og har passert en betydelig del av forventet levetid. Slike konstruksjoner svekkes naturlig over tid, og det må derfor påregnes at utskifting eller tiltak kan bli nødvendig på sikt for å redusere risiko for fuktinntrengning mot grunnmur og kjeller.

Det er også registrert enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Boligen er trolig oppført uten radonsperre, og det er ikke utført radonmålinger. Det anbefales derfor å gjennomføre radonmåling for å avklare eventuelle radonnivåer i boligen. Selger har i etterkant av befaringen opplyst at han har bestilt sporfilm for å utføre måling av radonkonsentrasjonen i boligen.

Vurderingene i rapporten er basert på visuell kontroll og undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingslova og NS 3600. Skjulte konstruksjoner og installasjoner er i begrenset grad undersøkt, og det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skjulte feil eller skader som ikke er avdekket ved befaringen. Samlet sett fremstår boligen som en bolig med normal tilstand ut fra alder, men hvor kjøper må påregne vedlikehold, oppgraderinger og eventuelle utbedringer over tid.

Enebolig - Byggeår: 1996

UTVENDIG Gå til side

Boligen er oppført med yttervegger i bindingsverkskonstruksjon og utvendig kledd med liggende trekledning. Taket er utført med saltak tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp er utført i metall/aluminium. Vinduer er i hovedsak trevinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår, med enkelte utskiftede vinduer. Ytterdører består av hovedinngangsdør, balkongdør og ytterdør i kjeller. Boligen har terrassekonstruksjoner i trevirke med rekkverk, delvis med glassfelt, samt utvendig trapp i trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består hovedsakelig av trepanel og himlingsplater i tak, samt panel, malt strie og plater på vegger. Gulvoverflater består i hovedsak av laminat. Etasjeskillere er utført i trebjelkelag, mens gulv mot grunn er utført som betongplate. Boligen har innvendig tretrapp med håndløper og glassrekkverk. Pipe er oppført i lettklinker og er forblendet med skifer, med sotluke plassert i kjeller.

VÅTROM Gå til side

Boligen har våtrom i hovedetasje og sokkeletasje. Badet i hovedetasjen har fliser på gulv og vegger og er utstyrt med baderomsinnredning, dusjkabinett, toalett og vaskeromsinnredning med opplegg for vaskemaskin. Badet i sokkeletasjen er utført med våtromsplater på vegger og vinylbelegg på gulv, og er utstyrt med baderomsinnredning og dusjkabinett. Begge våtrom har avtrekk via boligens ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er innredet med kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i stein. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte eller frittstående hvitevarer som platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin,

Beskrivelse av eiendommen

samt kjølehjørne. Avtrekk fra kjøkken skjer via kjøkkenventilator ført ut gjennom yttervegg.

SPESIALROM Gå til side

I sokkeletasjen finnes et separat toalettrom utstyrt med servant og gulvmontert toalett. Rommet er innredet med overflater tilpasset rommets bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har vannledninger hovedsakelig utført i kobberrør, samt avløpsrør av plast. Ventilasjon skjer via balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Varmtvannstank plassert i sokkeletasjen. Elektrisk anlegg består hovedsakelig av skjult ledningsanlegg med noe synlig ledningsføring, og sikringsskap med automatsikringer. Oppvarming skjer via vedfyring og elektriske varmekabler/folie og panelovner.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er opparbeidet med bolig, gårdsplass, adkomst og utearealer. Grunnmuren er utført i plasstøpt betong. Terrenget rundt boligen har fall fra bygningen og er tilrettelagt for bortledning av overflatevann. Utvendige vann- og avløpsledninger er tilknyttet offentlig nett.

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

Boligen er oppført i en periode hvor radonsperre normalt ikke ble etablert i konstruksjonen. Det er ikke opplyst om gjennomførte radonmålinger i boligen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	229 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	171 m²
Totalpris	6 000 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

På de godkjente og byggemeldte tegningene er loftet angitt som uinnredet. Loftet er i ettertid innredet og benyttes i dag som hobbyrom og soverom. Dersom rom på loft skal benyttes til varig opphold, krever dette normalt søknad og godkjenning fra kommunen.
Det er også registrert et avvik fra godkjente tegninger i kjeller. I kjelleren er det etablert et toalettrom som ikke fremkommer på de byggemeldte tegningene.

Eventuelle bygningsmessige endringer som ikke er omsøkt eller godkjent kan medføre krav om søknad, godkjenning eller eventuell tilbakeføring fra kommunen.

Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt angitt.

Kjøper oppfordres til selv å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser for eiendommen, for å avklare om disse inneholder forhold av betydning for kjøpers bruk eller videre utvikling av eiendommen.

Hagestue

• Det foreligger ikke tegninger

Eier er forespurt om det foreligger tegninger for bygningen, boligeier opplyser at dette ikke er tilgjengelig.

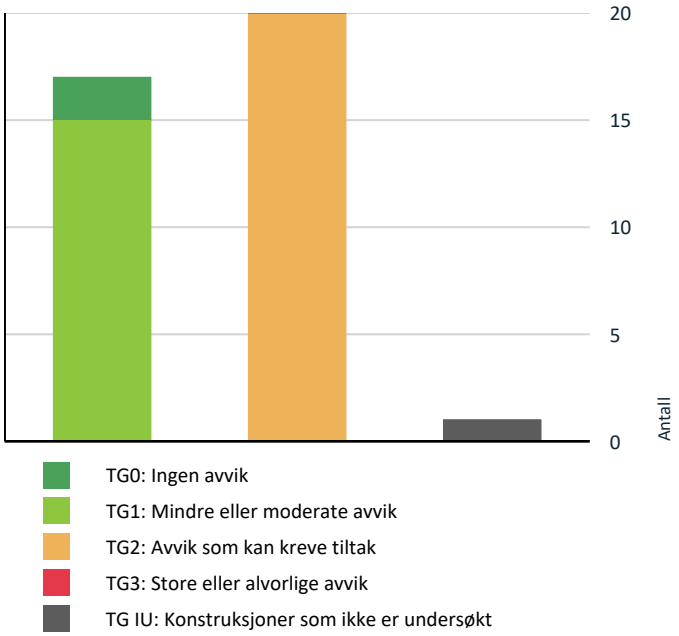
Garasje

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater - Gulv i stue	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Hovedetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Boligens energimerking



Beskrivelse

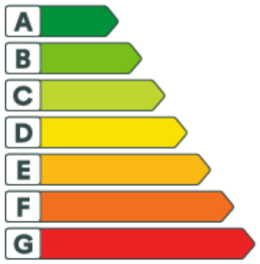
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra
den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er
boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

Energimerke



Energikarakteren

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



Energi

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1996

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i brukstillatelse/ferdigattest.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget fremstår jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

		Opplysninger her er basert på informasjon oppgitt av selger;
2025	Modernisering	Nye gulv og gulvvarme i hovedetasjen.
2025		Oppgradert trapp med glassrekkverk
2025		Gulv, vegger og overflater i deler av kjeller er oppgradert.
2025		Ny platting, med nye fundamenter foran inngang i hovedetasjen
2025		Nye vindskier og toppbord, med beslag på vestsiden av boligen.
2024		Nye kjøkken fronter.
2024		Ny inngangsdør i kjeller.
2024		Innredet og isolert bod i garasjen.
2023		Nytt vindu på kjøkken.
2022		Satt inn glass i verandarekkverk.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein. Taktekningen er besiktiget fra bakkenivå og med drone. Deler av takflaten var ikke tilgjengelig for full kontroll på grunn av snødekke.

Vurdering av avvik:

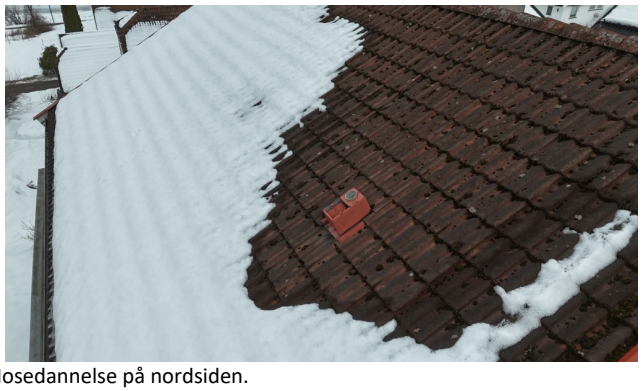
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekking og undertak er fra byggeåret. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Det er registrert stedvis mosedannelse og aldersrelatert slitasje på takstein.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet tilsier økt risiko for svekket funksjon og fuktrelaterte følgeskader over tid. Taket bør holdes under jevnlig observasjon, og utskifting av taktekking og undertak må forventes som et fremtidig vedlikeholds- og fornyelsestiltak.



Mosedannelse på nordsiden.



Mosedannelse på nordsiden.

Tilstandsrapport



Taktekkingen er utført i betongtakstein.



Takrenner og nedløp i aluminium.



Deler av tekkingen var ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av snø.



Nedløpsskjøt er montert slik at vann kan renne utenpå nedløpsrør.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i aluminium. Beslag er i metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert monteringsfeil på ett nedløp, hvor vann kan renne utenpå røret.
Nederste stigetrinn for feier mangler.
Det er ikke montert snøfangere over gang- og oppholdsarealer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Feil ved nedløp bør utbedres for å hindre vannpåvirkning på fasade og grunnmur, noe som kan føre til fuktskader.

Manglende stigetrinn må monteres for å sikre tilfredsstillende og sikker adkomst for feier, i henhold til gjeldende forskrifter.

Snøfangere bør monteres over gang- og oppholdsarealer for å redusere risikoen for personskade ved snø- og isras.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er utført i bindingsverk og utvendig kledd med liggende trekledning. Veggkonstruksjonen er inspisert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er registrert begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur. Det er også stedvis registrert værslitt og oppsprukket trevirke.

I etterkant av befaringen har eier opplyst at tre fasader er vasket, skrapet og malt på nytt. Fasaden mot øst gjenstår.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Begrenset lufting reduserer uttørkingsmuligheten og øker risikoen for fuktpåvirkning bak kledningen, noe som kan føre til råte og skader i bakenforliggende konstruksjon.

Værslitt og oppsprukket trevirke har redusert motstand mot videre nedbrytning, og vedlikehold samt lokale utskiftinger bør påregnes for å forhindre ytterligere skader. Dette gjelder hovedsakelig den østvendte fasaden.

Tilstandsrapport



Lite lufting bak kleding.



Lite lufting bak kleding



Slitasje på kledningsbord som går helt ned til terreng.



Værslitt vindskie på øst-siden.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon med knevegger. Store deler av konstruksjonen er ikke tilgjengelig for inspeksjon som følge av innkledning og gjenbygde flater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er registrert fuktskjolder på undertaket. Årsak, omfang og eventuell aktiv skadeutvikling er ikke avklart ved befaringen.

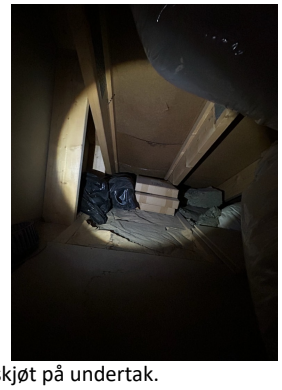
Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

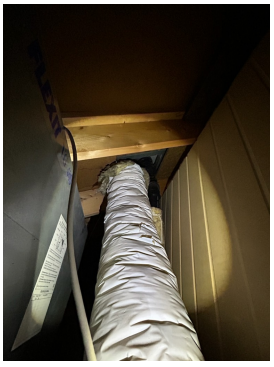
Registrerte fuktskjolder indikerer at konstruksjonen har vært utsatt for fuktpåvirkning. Siden store deler av konstruksjonen ikke er tilgjengelig for inspeksjon, foreligger det usikkerhet knyttet til omfang og eventuelle skjulte skader. Det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte skader i deler av konstruksjonen som ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Nærmere undersøkelser anbefales.



Fuktskjold langs taksperre.



Fuktskjold i omleggsskjøt på undertak.



Fuktskjold i underkant av takgjennomføring.

Tilstandsrapport



Loftsrom er ikke tilgjengelig for total inspeksjon

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags glass på loft fra 2006 og 1995.
Trevinduer med 2-lags glass i hovedetasjen fra 1995, samt ett vindu på kjøkken fra 2022.
Trevinduer med 2-lags glass fra 1995 i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Påvist tegn på innvendig kondensering på vinduer på loft.
Påvist tegn på innvendig kondensering på vinduer på vaskerom og bad.
Påvist tegn på innvendig kondensering på enkelte vinduer i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Innvendig kondensering kan være uttrykk for både aldersrelatert svekkelse ved vinduene og ventilasjons- eller fuktforhold i rommene. Forholdet bør holdes under observasjon. Tiltak kan være forbedret ventilasjon og på sikt utskifting av aktuelle vinduer.









TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdør på loftet fra 1995 med 2-lags isolerglass. Ubehandlet innvendig, malt utvendig.
Skyvedør i hovedetasjen fra 1995.
Hovedytterdør i hovedetasjen fra 2015/2016.
Ytterdør i kjeller fra 2024.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassene er utført med bjelkelag, gulvbord og rekkverk i trevirke, samt deler av rekkverket med glassfelt.



Terrasse i hovedetasjen.

Tilstandsrapport



Terrasse i hovedetasjen.



Terrasse i hovedetasjen.



Terrasse i tilknytning loftsetasjen.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i trekonstruksjon.



Utvendig trapp.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i himlingen består hovedsakelig av trepanel og himlingsplater.

Innvendige veggoverflater består hovedsakelig av trepanel og malt strie.

Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av laminatgulv.

Overflatene fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

TG 2 Overflater - Gulv i stue

Beskrivelse

Det er lagt nytt laminatgulv i stue.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det registreres knirk i et område midt på gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Forholdet vurderes primært å ha betydning for brukskomfort og kan indikere bevegelse i underlaget eller mangelfull understøttelse. Lokal utbedring bør vurderes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv på grunn i betong.
Etasjeskillere i trebjelkelag.
Målte avvik i hovedetasje på inntil ca. 10–15 mm.
Målte avvik på loft på inntil ca. 25 mm.
Målte avvik i kjeller på inntil ca. 10 mm.

Vurdering av avvik:

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målte avvik overstiger anbefalte toleranser etter standardens kriterier.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Forholdet har normalt hovedsakelig betydning for planhet, møblering og estetikk. Oppretting vil normalt være et omfattende tiltak og vurderes typisk først ved større ombygging eller rehabilitering.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe er utført i lettklinker. Sotluke er plassert i kjeller.



Sotluke i kjeller.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Vegger mot terreng er innvendig påforet. Hulltaking er foretatt i påforet kjellervegg mot terreng. Det ble ikke registrert unormale forhold i kontrollert målepunkt.
Undersøkelsen er basert på stikkprøve. Påforede vegger mot terreng regnes som en risikokonstruksjon ut fra dagens kunnskap om byggeskikk og fuktforhold.
Det kan ikke utelukkes at det forekommer fuktpåvirkning i andre deler av konstruksjonen enn der det er målt. Konstruksjonen bør vurderes i sammenheng med drenering, utvendig fuktsikring og eventuell fremtidig ombygging.



Ved fuktmåling er det ikke påvist unormale forhold.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp med håndløper på vegg og glassrekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte fyllingsdører i kjeller. Ubehandlede dører i hovedetasjen og på loftet.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret og er utført med fliser på gulv og vegger. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning, dusjkabinett, toalett, vaskeromsinnredning og opplegg for vaskemaskin. Eier opplyser om banemembran på gulv og smøremembran på vegger.

Våtrommet har nådd en alder hvor tettesjikt og våtromsløsninger normalt nærmer seg eller har passert forventet levetid. Badet har vært benyttet med dusjkabinett, noe som reduserer direkte vannbelastning på gulv og vegger.

Selv om bruk av dusjkabinett reduserer belastningen, foreligger det aldersbetinget risiko for svekket funksjon i skjulte løsninger. Oppgradering av våtrommet bør forventes på sikt.

Selger opplyser at fliser på gulv ble skiftet ca. 2012-2013. Da ble det lagt nytt gulvbelegg som membran over påstøp, og det ble benyttet epoksy flislim og fugemasse.





HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Vegger består av fliser i baddel og overflater tilpasset vaskesone.
Himling er utført med himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Overflatene er fra eldre dato og har høy alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Høy alder medfører økt risiko for svekket funksjon og redusert restlevetid. Oppgradering bør vurderes som del av fremtidig fornyelse av våtrommet.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er registrert utilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mangelfulle fallforhold medfører økt risiko for at vann ikke ledes tilfredsstillende til sluk. Forholdet må sees i sammenheng med badets alder og samlede tekniske tilstand.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk. Membran er ikke synlig i sluket. Ett sluk er plassert under dusjkabinett og har begrenset tilgjengelighet.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Membranløsningen er fra byggeåret og har høy alder. Sluket under dusjkabinettet har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Alder og begrenset tilgjengelighet gir økt usikkerhet knyttet til funksjon og vedlikehold. Løsningen må vurderes som del av badets samlede tekniske levetid og fremtidige oppgraderingsbehov.



Sluk på badet.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Nytt toalett fra 2022. Dusjkabinett fra 2022. Baderomsinnredning fra ca. 2019. Videre er det vaskekum i tilknytning til vask/tørk-sonen og opplegg for vaskemaskin.



Baderomsinnredning og dusjkabinett.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk skjer via boligens ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Funksjonstest viser at avtrekket ikke fungerer tilfredsstillende ved normalt driftsnivå.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mangelfull ventilasjon gir økt fuktbelastning og kan redusere levetiden på overflater og konstruksjoner. Service, kontroll og eventuell justering av anlegget anbefales.

Selger opplyser om at ventilasjonsanlegget kan skrus opp et nivå ved økt fuktbelastning for bedre effekt.

Tilstandsrapport



Avtrekksventil over dusjkabinett.



Avtrekksventil i vaskesonen.

HOVEDETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført, da dette ville krevd destruktive inngrep.
Det foreligger usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte forhold i bakenforliggende konstruksjoner.

SOKKELETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet i sokkeletasjen er fra byggeåret. Rommet er utført med våtromsplater på vegger og belegg på gulv. Badet er utstyrt med baderomsinnredning og dusjkabinett.
Våtrommet har høy alder, og tettesjikt og overflater er i en fase hvor forventet levetid i stor grad er oppbrukt eller nær oppbrukt. Bruk av dusjkabinett reduserer direkte vannbelastning.
Selv om bruken reduserer belastningen, foreligger det aldersbetinget risiko for svikt i skjulte løsninger. Oppgradering bør forventes på sikt.







SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med våtromsplater. Himling er utført med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Løsningen er av eldre dato og fremstår ikke i samsvar med dagens utførelsesprinsipper for våtrom.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dette innebærer økt sårbarhet ved fuktbelastning og redusert sikkerhetsmargin sammenlignet med nyere løsninger.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Belegget er av eldre dato og har høy alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Høy alder medfører økt risiko for slitasje, uttørking og svekket tetthet over tid. Forholdet må sees i sammenheng med badets samlede alder og forventede oppgraderingsbehov.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er ikke besiktiget, da det er plassert under dusjkabinett og ikke var tilgjengelig ved befaringen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk- og tettesjiktsløsningen har høy alder. Begrenset tilgjengelighet medfører redusert kontrollmulighet.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Forholdet gir økt usikkerhet knyttet til vedlikehold, rengjøring og funksjon over tid.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning og dusjkabinett.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk skjer via boligens ventilasjonsanlegg.

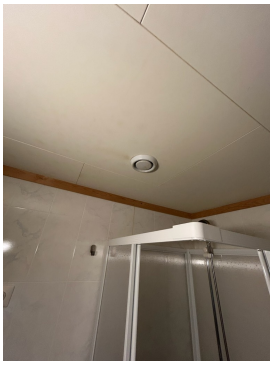
Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Funksjonstest viser at avtrekket ikke fungerer tilfredsstillende ved normalt driftsnivå.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mangelfull ventilasjon gir økt risiko for forhøyet fuktbelastning og redusert inneklima. Kontroll og oppfølging av ventilasjonsanlegget anbefales.

Selger opplyser om at ventilasjonsanlegget kan skrus opp et nivå ved økt fuktbelastning for bedre effekt.



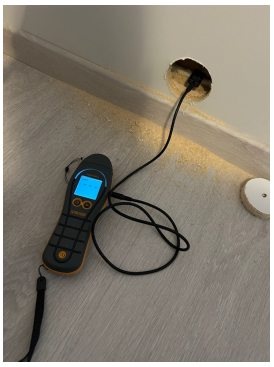
Avtrekksventil over dusjkabinett.

SOKKELETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom bak baderomsinnredningen. Det ble ikke registrert unormale forhold i målepunktet.
Undersøkelsen er basert på stikkprøve.
Det kan ikke utelukkes at det forekommer skjulte fuktforhold i andre deler av konstruksjonen enn der det er kontrollert.



Fuktmåling uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i stein. Kjøkkenet er utstyrt med oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og kjølehjørne.
Nytt aggregat i kjølehjørnet i 2025.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde kjøkkeninnredning.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut gjennom yttervegg.
Funksjonstestet ved befaring og registrert i funksjon.



KJøkkenventilatoren er funksjonstestet, og fungerer tilfredstillende på befaringstidspunktet.

SPESIALROM

SOKKELETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i sokkeletasjen med servant og gulvmontert toalett.
Rommet fremkommer ikke på byggemeldte tegninger og må sees i sammenheng med lovlighetsvurderingen.



Oversiktsbilde toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er hovedsakelig utført i kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Høy alder gir økt sannsynlighet for svikt og lekkasjer over tid, selv om anlegget var i bruk på befaringstidspunktet.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er utført i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Økende alder gir økt risiko for lekkasjer og driftsforstyrrelser over tid.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg fra byggeåret. Eier opplyser at motor er byttet tidligere.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Det er registrert redusert avtrekksfunksjon fra våtrom ved normalt driftnivå.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Mangelfull ventilasjon kan gi økt fuktbelastning og redusert inneklima. Service, kontroll og eventuell justering bør utføres.

Tilstandsrapport



Ventilasjonsaggregat plassert i kneloft.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 250 liter, opplyst fra 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg består hovedsakelig av skjult ledningsanlegg, med noe synlig ledningsopplegg. Sikringsskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei

Generell kommentar

Det er kun foretatt en forenklet visuell kontroll i samsvar med forskriftens undersøkelsesnivå. Det er ikke utført full elkontroll. Det forutsettes at anlegget er utført av autorisert installatør og i henhold til gjeldene forskrifter på installasjonstidspunktet. For full vurdering anbefales kontroll av registrert elektroinstallatør.



Sikringskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er gjengravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Mer enn halvparten av forventet levetid er passert. Utvendig fuktsikring er ikke ført tilfredsstillende over terreng.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Høy alder og mangelfull utførelse av fuktsikring medfører økt risiko for fuktinntrengning i grunnmur og underliggende rom.
Det bør vurderes tiltak for å forbedre fuktsikringen og dreneringen for å redusere risikoen for fuktskader.
Fremtidige utbedringer må påregnes.

Tilstandsrapport







TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er utført i plasstøpt betong. Store deler er ikke tilgjengelig for full inspeksjon som følge av terreng og innvendige innkledninger. Eventuelle skader eller forhold på utilgjengelige deler kan ikke utelukkes.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget har fall fra bygningen og fremstår med løsninger for bortledning av overflatevann.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vannledninger er utført i kobber. Utvendige avløpsledninger er utført i plast.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig tilsyn og vurdering av tilstanden på utvendige vann - og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av dette er økt risiko for lekkasjer, driftsforstyrrelser og behov for utskifting i nær fremtid.

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 byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er oppført i en periode hvor radonsperre normalt ikke var etablert. Det foreligger ikke dokumentasjon på radonsperre eller radonmålinger.

Vurdering av avvik:

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

Radonnivå er ikke avklart.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Radonmåling anbefales for å avklare om boligen har radonnivåer som krever tiltak.

Selger opplyser i etterkant av befaringen om at han har bestilt sporfilm til måling av radonkonsentrasjonen.

Bygninger på eiendommen

Hagestue



Anvendelse
Hagestue.

Byggeår
2021

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

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

Vedlikehold
Bygget fremstår jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Hagestue oppført i delvis bindingsverkskonstruksjon med pulttak utført med sperrer. Konstruksjonen er innglasset med glassdører på to fasader.

Gulv er utført med impregnerte gulvbord, og vegger er bekledd med liggende bordkledning. Taket er tekket med gjennomskinnelige takplater, som er vanlig for denne typen konstruksjoner.

Bygningen fremstår med normal bruksslitasje og vedlikeholdsnivå sett i forhold til alder og konstruksjonstype.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert på samme nivå som boligen.

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

Garasje



Anvendelse
Garasje / oppbevaring.

Byggeår **Kommentar**
1998

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

Vedlikehold
Bygget fremstår jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasje oppført med gulv på grunn i betong og ringmur mot terreng i betong. Veggkonstruksjonen er utført i bindingsverk og utvendig bekledd med trekledning.

Takkonstruksjonen fremstår som plassbygde takstoler med saltak, tekket med betongtakstein.

Garasjen er utført som en kombinasjonsgarasje, bestående av en lukket garasjedel med elektrisk garasjeport, samt en overbygd carport som er åpen på to fasader. I bakkant av bygningen er det etablert en isolert og innredet bod.

Garasjen er kun overflatisk besiktiget, og er ikke tilstandsvurdert på samme nivå som boligen. Eventuelle skjulte forhold eller konstruksjonsmessige avvik kan derfor ikke utelukkes.

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

Tilbygg / modernisering

	Modernisering	Opplysninger under er basert på informasjon fra selger;
2023	Modernisering	Montert ny garasjeportmotor.
2023	Modernisering	Montert garasjeinnredning.
2023	Ombygging	Lagt opp og montert el-billader.
2023	Modernisering	Bygget om bæringen av taket på car-port.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

171 m²/168 m²

Enebolig: Loftstue, Hobbyrom, Vindfang, Bad/vaskerom, Stue m/trapp, Kjøkken, 2 Bod, Gang, Bad, 4 Soverom, Toalettrom, Walk-in closet

Andre bygg: Hagestue, Garasje
Bruksareal andre bygg: 58 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 950 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**6 000 000**
Konklusjon markedsverdi	**6 000 000**

Markedsvurdering
Markedsvurderingen er gjort på grunnlag av eiendommens fysiske egenskaper, registrert teknisk tilstand, beliggenhet, tomteforhold og sammenlignbare omsetninger i nærområdet. Vurderingen forutsetter normal eksponering i markedet og ordinær kjøperinteresse.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sankthansstien 29 ,2816 GJØVIK 134 m²	2014	3 sov	15-02-2024	6 300 000	**6 300 000**		6 300 000	**47 015**
2	Sankthansstien 27 ,2816 GJØVIK 127 m²	2014	3 sov	08-10-2025	5 950 000	**5 550 000**		5 550 000	**41 729**
3	Sankthansstien 27 ,2816 GJØVIK 127 m²	2014	3 sov	23-06-2022	5 500 000	**5 500 000**		5 500 000	**41 353**
4	Bondelivegen 16 ,2816 GJØVIK 174 m²	1984	4 sov	01-06-2022	5 500 000	**5 500 000**		5 500 000	**31 609**
5	Helgerudvegen 14 ,2816 GJØVIK 159 m²	1984	3 sov	02-05-2023	4 750 000	**4 825 000**		4 825 000	**30 346**
6	Sommerrovegen 34 ,2816 GJØVIK 159 m²	1994	3 sov	06-03-2024	4 580 000	**4 900 000**		4 900 000	**27 072**
7	Bondelivegen 24 ,2816 GJØVIK 206 m²	2003	5 sov	07-08-2025	5 950 000	**5 850 000**		5 850 000	**23 494**

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

Energikostnader, estimert på https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/ Følg linken for å se beregningsgrunnlag	Kr.		25 302
Rentekostnader, estimert på https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/ Følg linken for å se beregningsgrunnlag Vedlikeholdskostnader, estimert på : https://www.huseierne.no/huseiernes-boko	Kr.		83 953
Vedlikeholdskostnader, estimert på : https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/ Følg linken for å se beregningsgrunnlag	Kr.		42 421
Offentlige avgifter, og evt eiendomsskatt, estimert på : https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/ Følg linken for å se beregningsgrunnlag	Kr.		18 033
Forsikring, estimert på : https://www.huseierne.no/huseiernes-bokostnadsindeks/ Følg linken for å se beregningsgrunnlag	Kr.		10 613
Oversikten over bokostnader gjelder for en standard enebolig på 120 kvadratmeter. Personlige utgifter vil variere ut fra blant annet gjeldsgrad, rente og forbruk.	Kr.		1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**180 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 470 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 700 000**

Hagestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	20 000
Sum teknisk verdi - Hagestue	Kr.		**130 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		490 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	135 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**360 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**5 190 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	750 000

Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**750 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 950 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

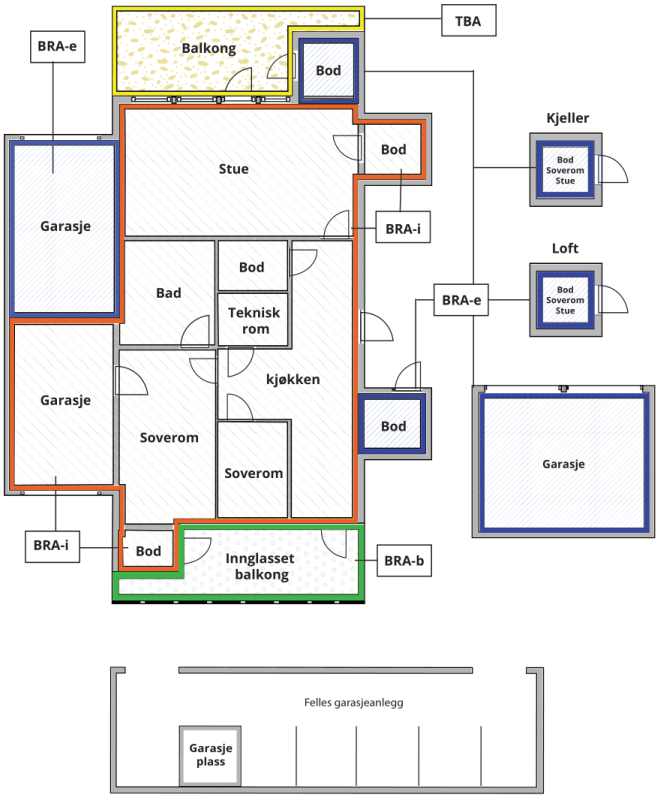
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Loft	25			25	3	5	30
Hovedetasje	74	3		77	77		77
Sokkeletasje	69			69	12		69
SUM	**168**	**3**			**92**	**5**	**176**
SUM BRA	**171**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Loftstue / soverom, hobbyrom		
Hovedetasje	Vindfang, bad/vaskerom, stue m/trapp, kjøkken	Utvendig bod	
Sokkeletasje	Gang m/trapp, bad, soverom, bod, toalettrom, soverom 2, walk-in closet, bod 2, disponibelt		

Kommentar

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Arealmålingene er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger, og gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Håndholdt lasermåler kan ha måleavvik som kan bidra til avvik i oppmålt areal. Arealer er målt med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler. Vanlige avrundingsregler er benyttet, og mindre avvik som følge av avrunding kan derfor forekomme. Kjøper bør være oppmerksom på dette.

Takhøyde er stedvis målt til:

Loft: ca. 212 cm

Hovedetasje: ca. 236–239 cm

Kjeller: ca. 236–238 cm

Målingene er foretatt som omtrentlige kontrollmålinger på befaringsdagen. Mindre variasjoner kan forekomme som følge av gulv- og himlingskonstruksjoner.

Lovlighet

Byggetegninger

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

På de godkjente og byggemeldte tegningene er loftet angitt som uinnredet. Loftet er i ettertid innredet og benyttes i dag som hobbyrom og soverom. Dersom rom på loft skal benyttes til varig opphold, krever dette normalt søknad og godkjenning fra kommunen.
Det er også registrert et avvik fra godkjente tegninger i kjeller. I kjelleren er det etablert et toalettrom som ikke fremkommer på de byggemeldte tegningene.

Eventuelle bygningsmessige endringer som ikke er omsøkt eller godkjent kan medføre krav om søknad, godkjenning eller eventuell tilbakeføring fra kommunen.

Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

Reguleringsmessige forhold, herunder utnyttelse av tomt, er ikke vurdert av takstmann med mindre dette er særskilt omtalt i rapporten. Tilsvarende gjelder tekniske krav, som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner, som ikke er vurdert dersom dette ikke er spesielt angitt.

Kjøper oppfordres til selv å sette seg inn i gjeldende planbestemmelser for eiendommen, for å avklare om disse inneholder forhold av betydning for kjøpers bruk eller videre utvikling av eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

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

Hagestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Eier er forespurt om det foreligger tegninger for bygningen, boligeier opplyser at dette ikke er tilgjengelig.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		43		43	
SUM		**43**			
SUM BRA	**43**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Arealmålingene er utført i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 – Areal- og volumberegninger av bygninger, og gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Håndholdt lasermåler kan ha måleavvik som kan bidra til avvik i oppmålt areal. Arealer er målt med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler. Vanlige avrundingsregler er benyttet, og mindre avvik som følge av avrunding kan derfor forekomme. Kjøper bør være oppmerksom på dette.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	108	63
Hagestue	0	15
Garasje	0	43

Kommentar	
Enebolig	Oppmålingen av boligen er utført i henhold til NS 3940. Arealene er derfor oppgitt som BRA-i og BRA-e. I rapporten er arealene også fordelt mellom P-rom og S-rom, men det er BRA-i og BRA-e som er gjeldende arealangivelser. Fordelingen mellom P-rom og S-rom i rapporten er basert på hvilken bruk de ulike rommene i boligen er godkjent til.
Hagestue	Oppmålingen av boligen er utført i henhold til NS 3940. Arealene er derfor oppgitt som BRA-i og BRA-e. I rapporten er arealene også fordelt mellom P-rom og S-rom, men det er BRA-i og BRA-e som er gjeldende arealangivelser.
Garasje	Oppmålingen av boligen er utført i henhold til NS 3940. Arealene er derfor oppgitt som BRA-i og BRA-e. I rapporten er arealene også fordelt mellom P-rom og S-rom, men det er BRA-i og BRA-e som er gjeldende arealangivelser.

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Marius Lien	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	57	39		0	551.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sommerrovegen 22

Hjemmelshaver

Hansen Bjørnulf, Løntjern Heidi Kristin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Gjøvik kommune, ca. 2–3 km fra Gjøvik sentrum. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse med eneboliger og tilhørende boligstruktur. Det er gang- og kjøreavstand til servicefunksjoner, offentlig kommunikasjon og øvrige tilbud i sentrum. Området har tilknytning til kommunalt vegnett via Sommerrovegen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i Gjøvik kommune og omfattes av Kommuneplanens arealdel 2020–2032 (Gjøvik kommune).
Området er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse (Be-4) samt offentlig friområde innenfor planområdet Rambekk renseanlegg – Løfgren gartneri m.m..

Om tomten

Tomten er opparbeidet med boligbebyggelse, adkomst, gårdsplass og utearealer. Deler av tomten er planert og tilrettelagt for oppholdssoner. Overflater består hovedsakelig av plenarealer, beplantning samt fast dekke ved adkomst og parkeringsarealer.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er en selveierbolig oppført på eiet tomt. Det er ikke opplyst om forhold utover det som fremgår av grunnboken. Eventuelle tinglyste servitutter, rettigheter og heftelser følger eiendommen og kan få betydning for bruk og utnyttelse av eiendommen.

Det anbefales at interessenter gjør seg kjent med grunnboksutskrift og eventuelle tinglyste dokumenter for nærmere opplysninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.03.2026	Selgers egenerklæringsskjema.	Gjennomgått		Nei
Energimerking	15.03.2026	Energimerking utført av undertegnede.	Gjennomgått		Ja
Brukstillat./ferdigatt.	15.03.2026	Brukstillatelse for boligen.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	15.03.2026	Grunnboksutskrift for eiendommen er gjennomgått.	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	15.03.2026	Offentlige planer eiendommen omfattes av.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	15.03.2026	Situasjonskart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	15.03.2026	Byggemeldte tegninger for boligen og garasjen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	
2	14.04.2026	
3	15.04.2026	Ny versjon etter utbedring.

For gyldighet på rapporten se forside

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•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 byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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, gis kun en enkel beskrivelse.

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, branncelle 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 dampsperren 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, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

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 yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•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 slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet 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.

•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

enova

Energiattest



Adresse **Sommerrovegen 22, 2816 GJØVIK**	
Dato for energimerking **15.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270691**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **7519419**
Gårdsnummer **57**	Bruksnummer **39**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **1996**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **171,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **168,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **191,92 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **222,52 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **37 384 kWh**



Sommerrovegen 22, 2816 GJØVIK

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Sommerrovegen 22, 2816 GJØVIK

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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.Kjøl - 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 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 21: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

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

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

Egenerklæring

Sommerrovegen 22, 2816 GJØVIK

16 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sommerrovegen 22	Sommerrovegen 22	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1995

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen siden den ble bygget.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 10693513

Informasjon om selger

Selger

Hansen, Bjørnulf

Selger

Løntjern, Heidi Kristin

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2012

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

2 fliser løsnet. Vi reklamerte, og alle flisene ble skiftet. Det ble lagt ny membran (gulvbelegg), og nye fliser i baderom og vaskerom ble lagt. Lim og fugemasse: Epoxy. Det er frem til nå ingen sprekk i en eneste fuge.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gjøvik Malerservice AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Registerte fuktskjolder på undertak i kneloft ved tilstandsrapport 11.03.26.
Men det må være minimalt. Ingen skader påvist.

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet fast-vindu på kjøkken

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

I. Semulis Bygg & Håndverk

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

2023Elbillader installert. Nye utelys med fotocelle. Lys i utestue. 2025 gulvvarme instrallert på stue og kjøkken.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Caverion

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Ebrukstillatelse disp. loft blir benyttet som soverom og hobbyrom. Det skal søkes om bruksendring nå i forbindelse med salg av eiendommen.

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2008

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

25.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Omgjort disp. loft til soverom og hobbyrom . I.h.t datidens regler om at dette først kunne gjøres 5 år etter at det ble bygget. Ref. Husbanken.

25.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Miljøriv AS

25.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.2.2 **Årstall**

30+

25.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

25.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fremre del av U-etg. ble omdisponert som Hybel. Derforn ble det i tillegg laget et ekstra toalettrom i U.etg. delen som tilhører hoveddelen av boligen. Dette ble utført når boligen var under oppføring, og kommunen var på ferdigbefaring, uten at dette ble bemerket som endring. Dokumentasjon er bare som en del av de arbeidene som ble utført når huset ble bygget, og derved ikke spesifsert. Og jeg har dessverre ikke alt av papirer fra oppføringen av huset.

25.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Norbohus og Rørlegger Th. Amundsen.

25.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

25.2.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☒ Ja ☐ Nei

26 **Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Søknad om utvidelse av tomt datert 28.03.2007 til Gjøvik kommune.
Gjelder et areal som tidl. var del av Gangvei, men som etter at kommunen endret vegnettet på byggefeltet ikke lenger var relevant som gangveg. Vi fikk ikke kjøpe arealet. Det går en overvannsledning i bakken på arealet. Kommunen ga oss tillatelse til å disponere arealet, men dersopm de må grave opp overvannsledningen, må vi selv sette i stand hagen / arealet for egen regning. Det ble i 2021 laget en hagestue på 15m² (mindre enn søknadspliktig) på arealtet. Fra vi fikk disp. har kommunen vært på oppmåling / kontroll for eiendomsskatt o.l. minst 2 ganger. Tilleggsareal til tilstøtende naboeiendom mot nord vest ble målt opp av kommunen i ca. 2023. Ingen henvendelser fra kommunen ang. hagestuen eller disponeringen ved noen av anledningene.

Nytt laminatgulv lagt i stue og kjøkken i 2024. Her er det knirk i laminantet på en plass i stuen. Snekker som la gulvet har vært på befaring forrige uke, Men det var ikke mulig å utbedre uten om å legge gulvei i stuen på nytt.Det er opplyst til takstmann og megler, at dette kan utbederes av oss, eller på annen måte kompensert ved salg.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 21639354

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Bjørnulf Hansen	**2026-03-16**	**Heidi Kristin Løntjern**	**2026-03-16**

Identification

Bjørnulf Hansen

Identification

Heidi Kristin Løntjern

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Bjørnulf Hansen	16/03-2026 15:05:36	BankID OIDC High
Heidi Kristin Løntjern	16/03-2026 15:12:20	BankID OIDC High

GJØVIK KOMMUNE

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 11.03.2026

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Gjøvik kommune

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	57	**Bruksnr.**	39	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Sommerrovegen 22, 2816 GJØVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette 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.

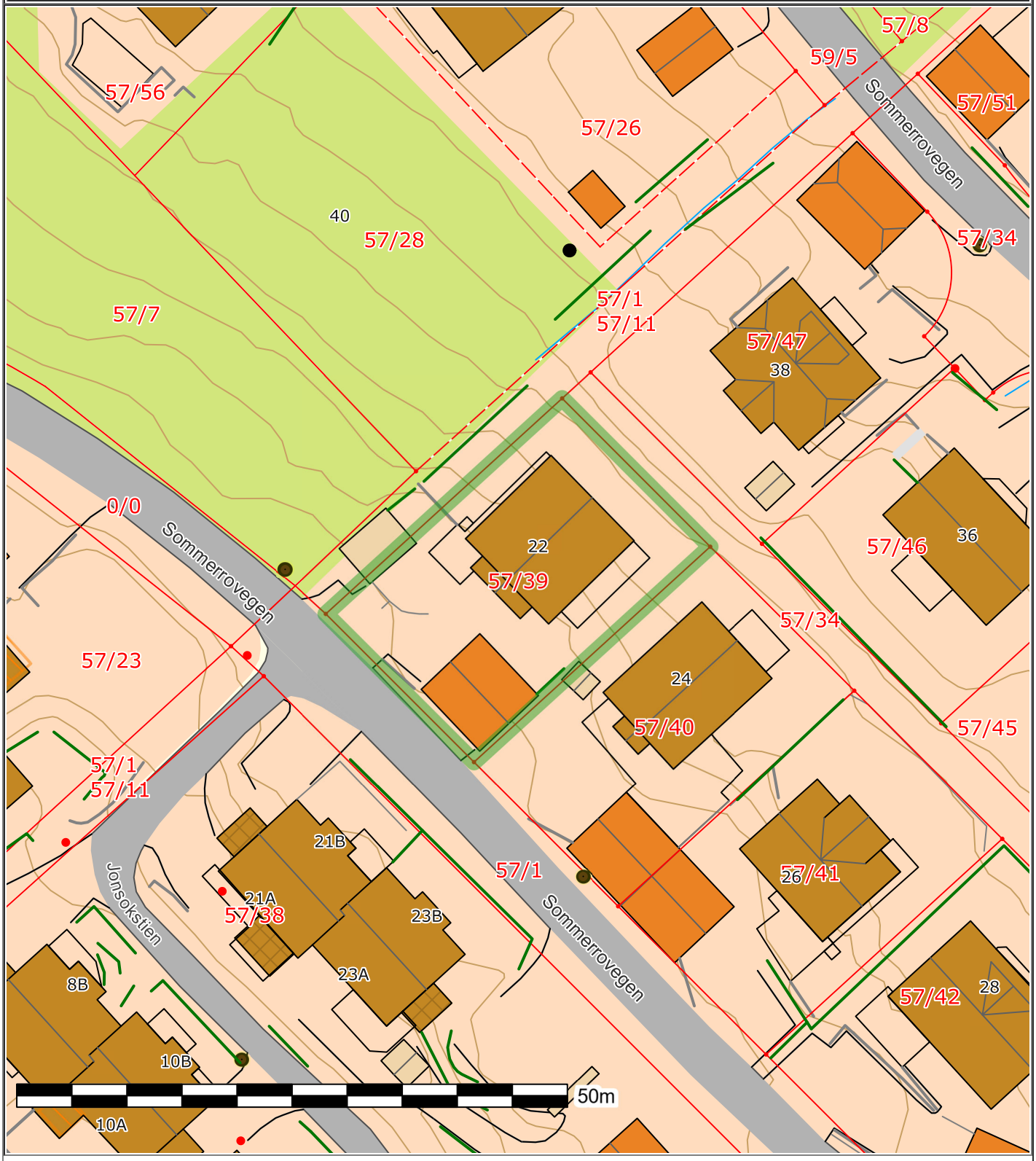
Gebyr	**Fakturert beløp i kroner**	
Vann og avløp	15732,-	
Renovasjon	5944,-	
Feiegebyr	593,-	
Slamtømming	,-	
Eiendomsskatt	6660,-	
Eiendomsskattetakst	1665500,-	
Festeavgift, kommunal tomt	,-	
Vannmåler	Ja ☐	Nei ☒
- Sist avlest dato	DD.MM.ÅÅÅÅ	
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)		
Kommentar:		

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

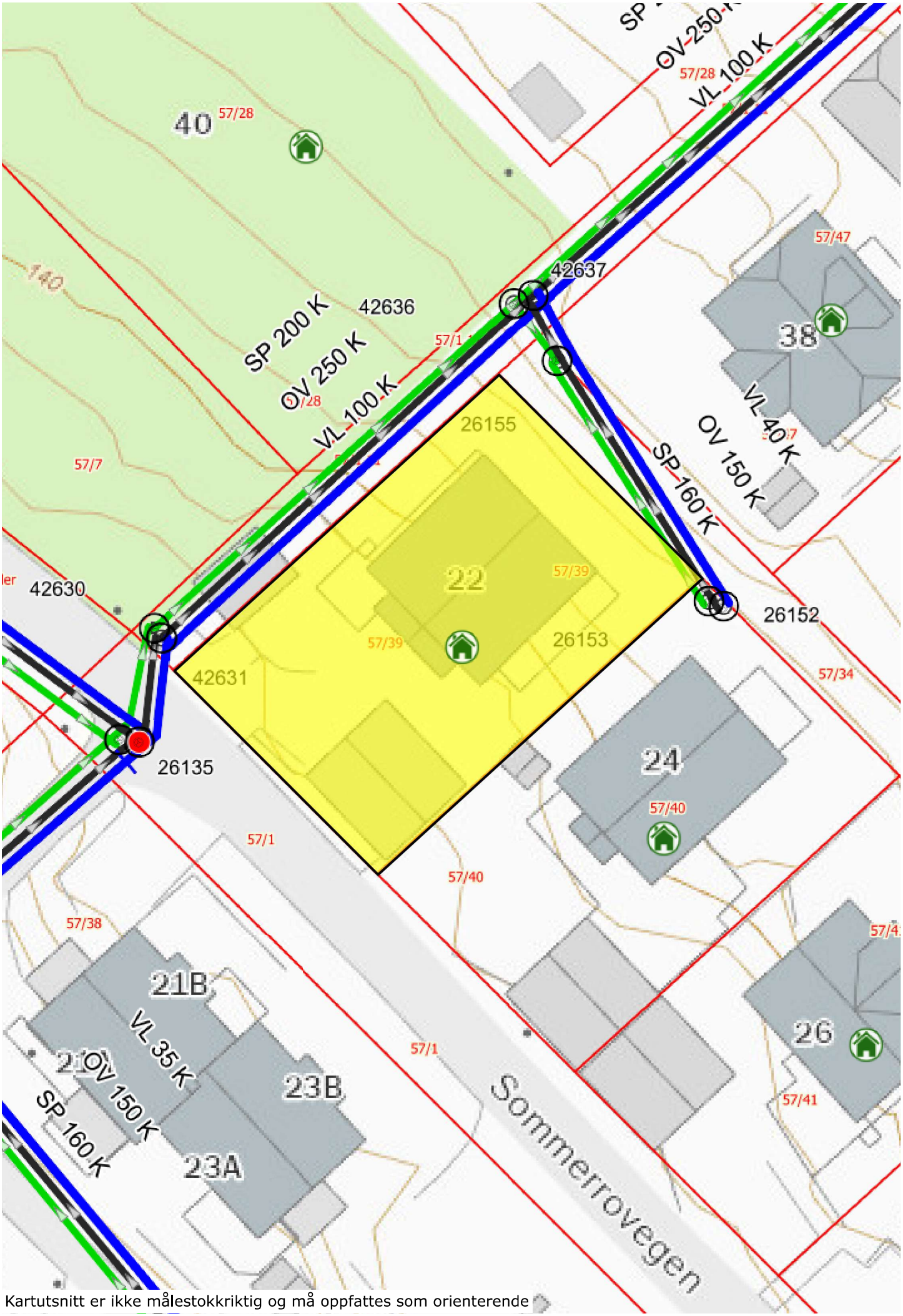
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 57	Bnr: 39	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Sommerrovegen 22, 2816 GJØVIK			
Hj.haver/Fester:	HANSEN BJØRNULF, Sommerrovegen 22, 2816 GJØVIK, med flere			
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 5/3-2026 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.



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

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

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

Sommerrovegen 22

Nabolaget Rambekk/Bondelia - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Bondelia Totalt 6 ulike linjer	4 min 0.3 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	7 min 3.3 km
Oslo Gardermoen	1 t 21 min

Skoler

Vindingstad skole (1-7 kl.) 252 elever, 19 klasser	10 min 0.7 km
Steinerskolen Gjøvik-Toten (1-10 kl.) 95 elever, 9 klasser	22 min 1.9 km
Kopperud skole (1-10 kl.) 427 elever, 29 klasser	6 min 3.3 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.) 350 elever, 24 klasser	10 min 5 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.) 315 elever, 26 klasser	12 min 5.5 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	10 min 4.2 km
Lena-Valle vgs - avd. Valle 135 elever, 7 klasser	15 min 14.5 km

«Rolig, passe avstand til byen. Det meste man trenger i nærheten. Hyggelige folk.»

Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på skolene

Veldig bra 89/100

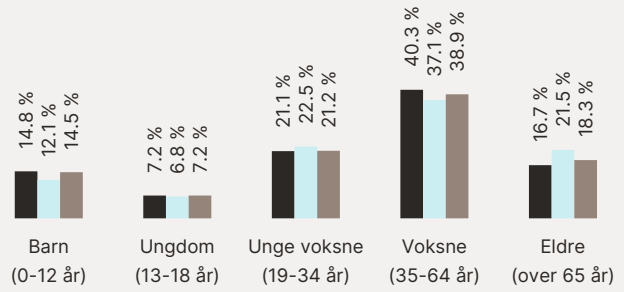
Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Rambekk/Bondelia	1 090	535
Gjøvik	20 058	10 967
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bondelia barnehage (1-5 år) 45 barn	10 min 0.7 km
Vindingstad barnehage (1-5 år) 45 barn	17 min 1.3 km
Fredvika Steinerbarnehage (0-5 år) 53 barn	22 min 1.9 km

Dagligvare

Coop Extra Kirkeby Post i butikk, PostNord	19 min 1.6 km
Rema 1000 Kirkeby	19 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 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Støynivået
Lite støynivå 91/100

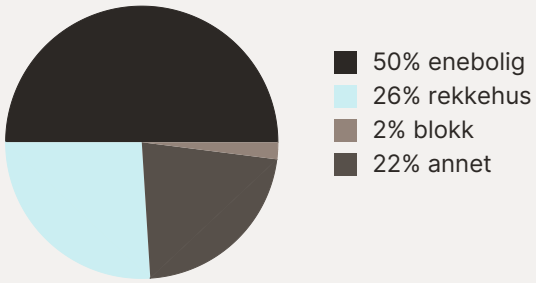
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Trafikk
Lite trafikk 86/100

Sport

Vindingstad idrettsplass Aktivitetshall, ballspill, fotball	13 min 0.8 km
Gjøvik Turnhall Turnhall	18 min 1.6 km
Trento Gjøvik	7 min
MOVA Gjøvik sentrum	7 min

Boligmasse



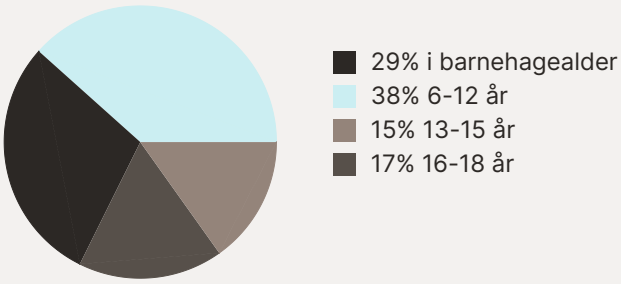
«Stille og rolig strøk. Fin utsikt til Mjøsa.»

Sitat fra en lokalkjent

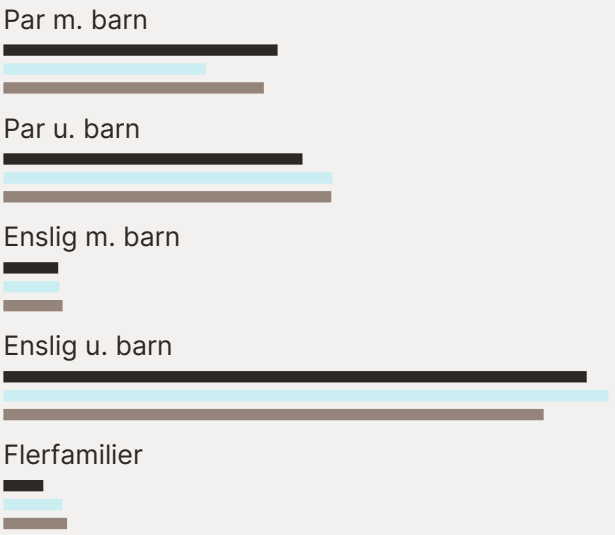
Varer/Tjenester

CC Gjøvik	7 min
Vitusapotek Sørbyen	19 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



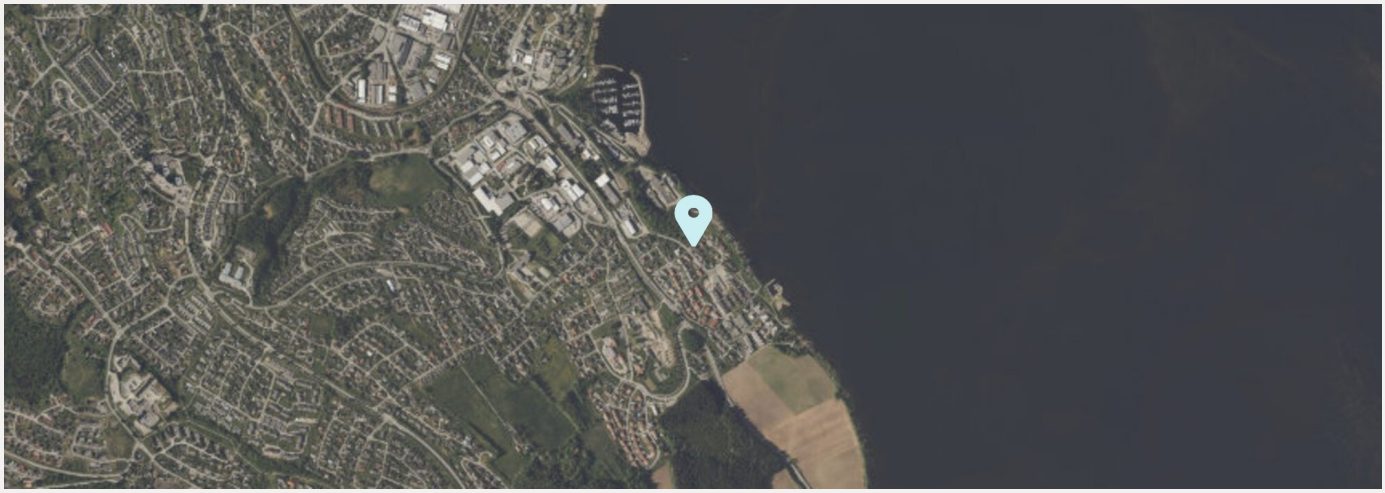
Familiesammensetning

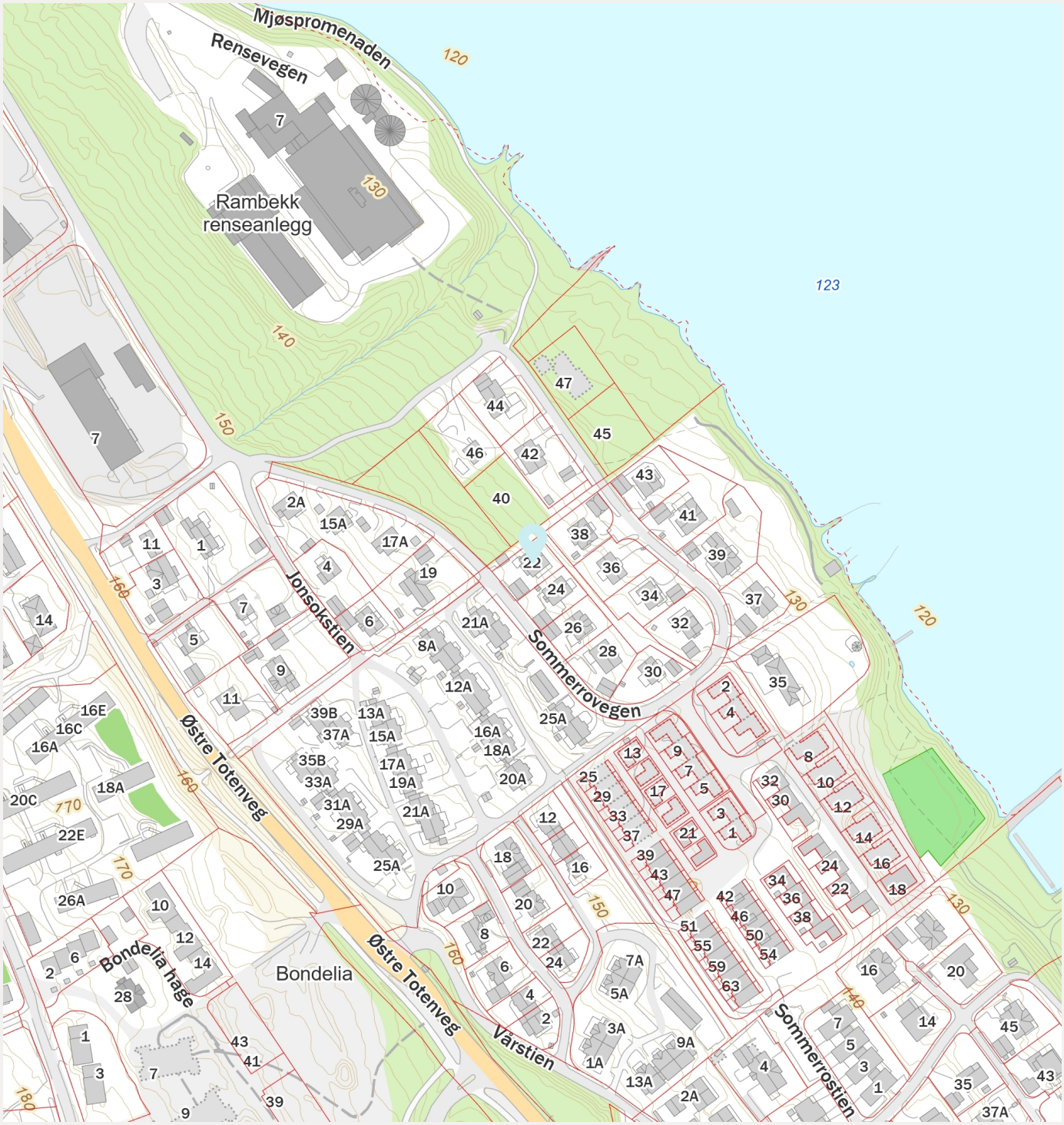


Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

ETNEDAL SPAREBANK

Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelien



Andreas Hasvold



Tom Anders Skaugerud



Lage Kamben

✓ Åpne dører, raske svar og gode vilkår

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

www.etnedalsparebank.no