Egenerklæring

Kronprins Olavs veg 50B, 2819 GJØVIK

13 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kronprins Olavs veg 50B	Kronprins Olavs veg 50B	

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?

Juni 2023

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.

Siden juni 2023

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Tokerud, Bjørn Erik

Selger

Tokerud, Kristin Hageengen

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**

2023

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Bygd nytt bad av forrige eier

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Minel, Hveem Elektro

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

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**

2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Lagt ny panel

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tidligere eier

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

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2023

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Drenert

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

?

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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**

Nytt sikringsskap og el anlegg

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Minel og Hveem elektro

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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2023

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye rør bad, montert fordelerskap

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

?

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

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

☐ Ja ☒ Nei

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

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 65950809

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Kristin Hageengen Tokerud	**2026-03-13**	**Bjørn Erik Tokerud**	**2026-03-13**

Identification

Kristin Hageengen Tokerud

Identification

Bjørn Erik Tokerud

Signicat

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Kristin Hageengen Tokerud	13/03-2026 14:01:49	BankID OIDC High
Bjørn Erik Tokerud	13/03-2026 13:54:47	BankID OIDC High



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.

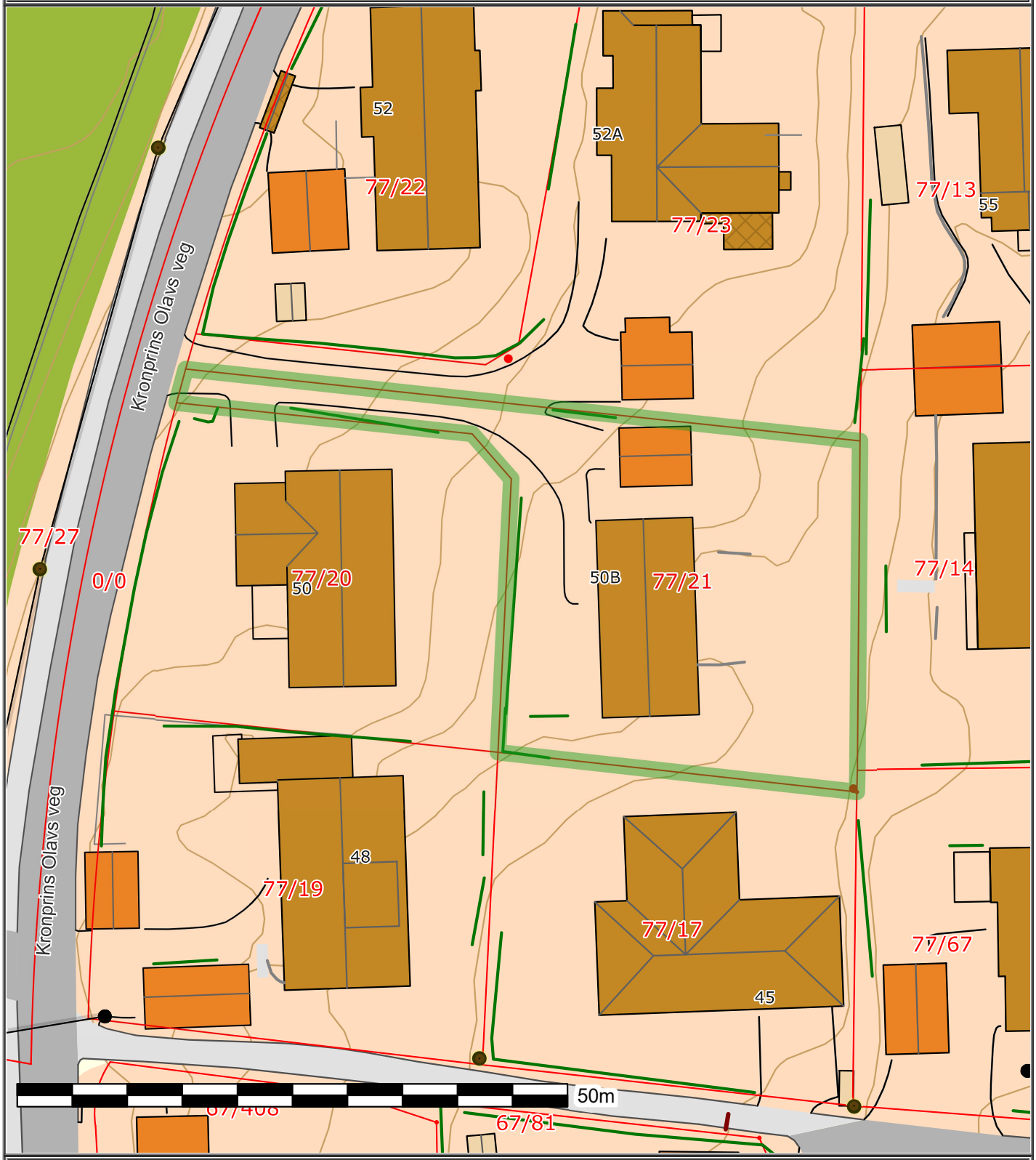
SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 77	Bnr: 21	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Kronprins Olavs veg 50B, 2819 GJØVIK			
Hj.haver/Fester:	TOKERUD BJØRN ERIK, Kronprins Olavs veg 50B, 2819 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.

GJØVIK KOMMUNE

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 06.03.2026

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	77	**Bruksnr.**	21	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Kronprins Olavs veg 50B, 2819 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	15444,-	
Renovasjon	4200,-	
Feiegebyr	593,-	
Slamtømming	,-	
Eiendomsskatt	7440,-	
Eiendomsskattetakst	1860100,-	
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.

Kronprins Olavs veg 50B

Nabolaget Hunn - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Tranberghallen Linje B41, B45, 421	2 min 0.2 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	5 min 2.6 km
Oslo Gardermoen	1 t 23 min

Skoler

Fredheim skole (1-7 kl.) 330 elever, 23 klasser	2 min 0.1 km
Gjøvik skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	5 min 2.6 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.) 315 elever, 26 klasser	3 min 0.3 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	14 min 1.2 km

«Kort vei til alt, masse fine hus, fine turstier ned til Mjøsstranda, Skibladner, kjøpesenter osv.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

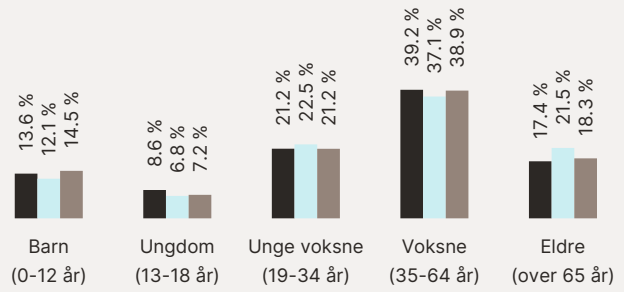
Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Hunn	1 625	821
Gjøvik	20 058	10 967
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lissomskogen barnehage (1-6 år) 68 barn	11 min 1 km
Monssveen barnehage (0-5 år) 64 barn	19 min 1.6 km
Kråkjordet barnehage (1-5 år) 52 barn	19 min 1.6 km

Dagligvare

Coop Prix Tranberg PostNord	16 min 1.4 km
Rema 1000 Gjøvik Stadion Post i butikk	20 min 1.7 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Trafikk
Lite trafikk 89/100

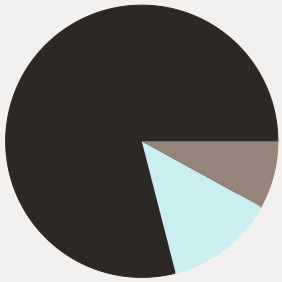
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Sport

Tranberg idrettshall Aktivitetshall, ballspill, fotball	4 min 0.3 km
Bjørnsveen ungdomsskole Ballspill, friidrett	5 min 0.3 km
MOVA CC Gjøvik	22 min
Trento Gjøvik	23 min

Boligmasse



- 79% enebolig
- 13% blokk
- 8% annet

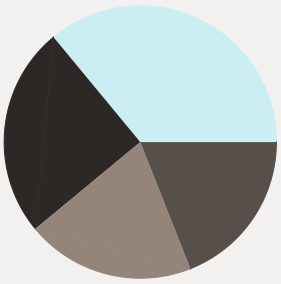
«Veletablert boligområde med hyggelige naboer. Lite støy og ingen gjennomgangstrafikk.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

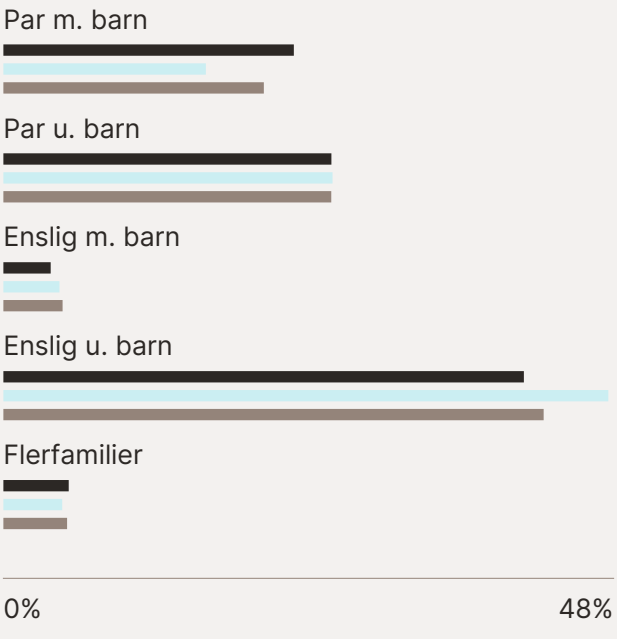
CC Gjøvik	23 min
Sykehusapoteket Gjøvik	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 25% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 19% 16-18 år

Familiesammensetning

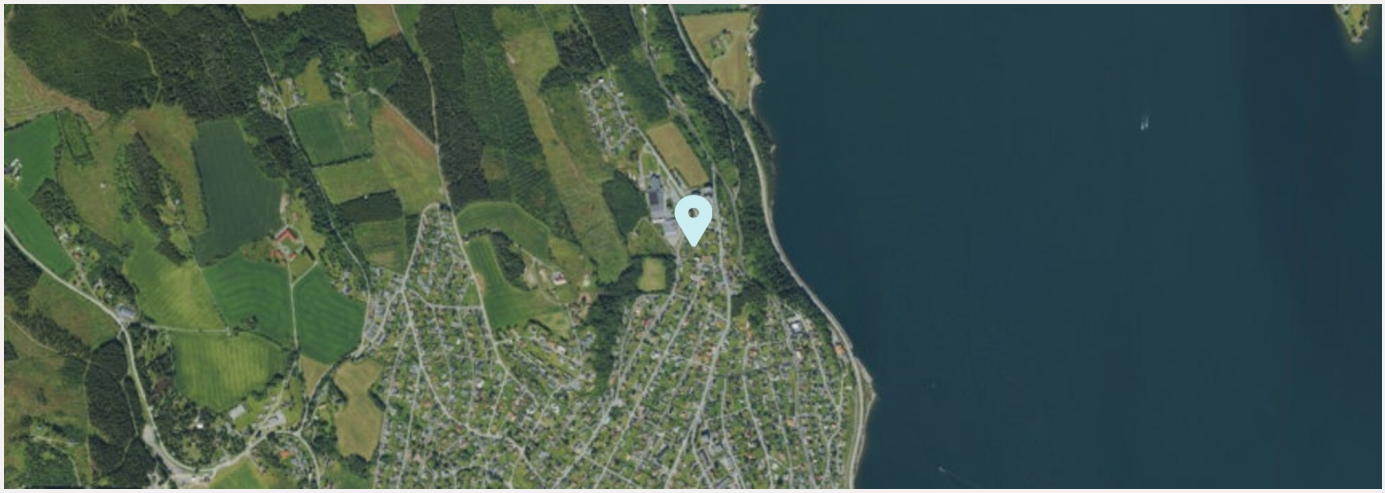


Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	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.

Tilstandsrapport

Enebolig

Kronprins Olavs veg 50 B, 2819 GJØVIK GJØVIK kommune

gnr. 77, bnr. 21

Markedsverdi

5 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 210 m² BRA-i: 190 m²



Befaringsdato: 13.03.2026 **Rapportdato:** 17.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22479-1038 **Eiendomsverdi ref nr:** RA8618

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

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1978 og er i senere tid betydelig oppgradert, særlig i perioden 2021–2023, med blant annet ny utvendig kledning og etterisolering, nye vinduer og dører, samt oppgraderte overflater, kjøkken og bad.
Bygningen fremstår generelt som godt vedlikeholdt og modernisert ut fra alder.

Det er likevel enkelte bygningsdeler som har oppnådd en alder eller har forhold som tilsier behov for oppfølging over tid.
Taktekking og undertak har passert en vesentlig del av forventet levetid, og det er registrert slitasje og begroing.
Det er også påvist fuktforhold i takkonstruksjonen, og videre undersøkelser anbefales for å avklare årsak og omfang.

Våtrommene er av nyere dato, men det er registrert enkelte avvik knyttet til utførelse og manglende dokumentasjon på tettesjikt, samt avvik i fallforhold.
Dette gir noe usikkerhet knyttet til funksjon og levetid.

Drenering og fuktsikring er fra byggeår og har redusert funksjon.
Det er registrert fukt i kjeller/vaskerom, noe som må sees i sammenheng med dette.

Utvendig er det registrert enkelte avvik, herunder mangelfull utførelse av musebånd, slitasje på vindskier og manglende tilrettelagt adkomst til pipe.
Innvendig fremstår boligen med normal bruksslitasje, med enkelte høydeavvik i gulv og noe knirk i konstruksjoner.

Tekniske installasjoner fremstår med normal funksjon på befaringstidspunktet, men enkelte komponenter har høy alder.
Det er registrert noe mangelfull ventilasjon i deler av boligen.

Det er videre registrert enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, herunder manglende radonmåling samt avvik ved rekkverk og trapper.

Vurderingene er basert på visuell kontroll, og det kan ikke utelukkes at det foreligger skjulte feil eller skader.

Samlet sett fremstår boligen som oppgradert og jevnlig vedlikeholdt, med enkelte forhold hvor videre oppfølging og tiltak må påregnes over tid.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har saltak tekket med betongtakstein. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon med stående kledning. Vinduer og dører er i hovedsak av nyere dato. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Terrasse og utvendige trapper er etablert i trekonstruksjon og betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består i hovedsak av malte plater i vegger og himling, samt parkett, laminat og fliser på gulv. Etasjeskiller i trebjelkelag og gulv mot grunn i betong. Boligen har plassbygd trapp og malte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Boligen har våtrom i hovedetasje og sokkeletasje, utført med flislagte gulv og vegger. Badene er utstyrt med dusjsone, toalett og servantinnredning. Vaskerom er etablert i kjeller med malte overflater.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i hovedetasje og sokkeletasje med innredning, benkeplater og integrerte hvitevarer. Kjøkkenventilator med avtrekk til det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger i hovedsak utført som rør-i-rør-system, med enkelte eldre rørføringer. Avløpsrør av plast. Varmtvannstank plassert i vaskerom. Naturlig ventilasjon. Elektrisk anlegg med skjult ledningsopplegg og sikringsskap med automatsikringer. Boligen oppvarmes i hovedsak av elektrisk gulvvarme, varmepumpe og vedfyring.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Tomten er opparbeidet og bebygd med enebolig og tilhørende utearealer. Grunnforholdene består av gjengravde masser, og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker.

Terrenget rundt bygningen er tilpasset med fall bort fra grunnmur. Uteområdene består av opparbeidede flater, gangarealer og terrengtilpasninger. Det er etablert forstøtningsmurer i betongstein på deler av tomten.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er ikke dokumentert med radonsperre. Rekkverk og trapper er utført med åpninger som avviker fra dagens krav. Det mangler sikring på enkelte forstøtningsmurer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	210 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	190 m²
Totalpris	5 750 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	5 450 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

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.

Garasje

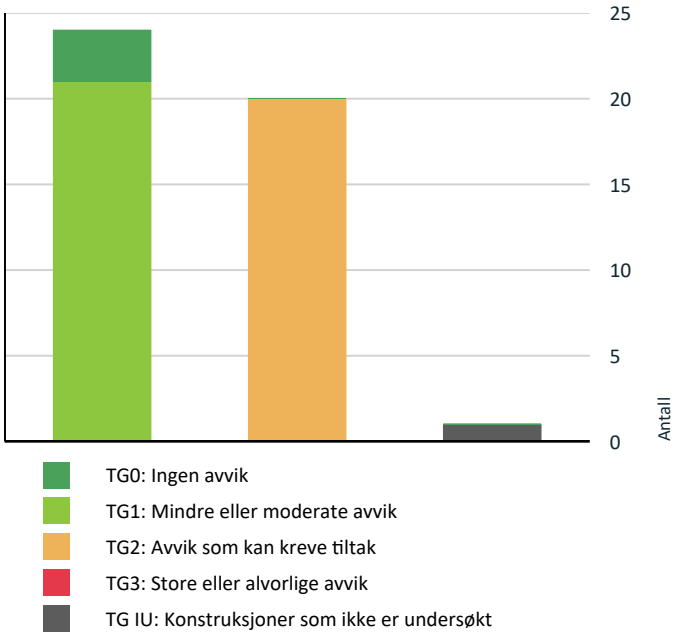
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

På byggemeldte tegninger er garasjen tegnet inn med garasjeport, og inngangsdør ved siden av. Garasjen har kun garasjeport.

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 > Sokkel tilknyttet hovedetasjen > 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 > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Sokkel tilknyttet hovedetasjen > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Sokkel tilknyttet hovedetasjen > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Sokkel tilknyttet hovedetasjen > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Sokkel tilknyttet hovedetasjen > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Hybelleilighet i sokkel > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Hybelleilighet i sokkel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.	

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Boligens energimerking



Beskrivelse

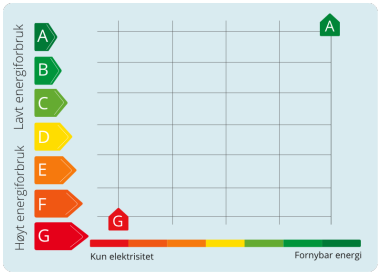
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra
den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er
boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:



Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

•**A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

•**C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

•**D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

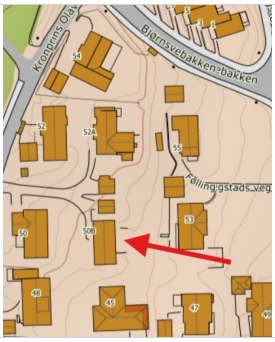
En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget fremstår jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering	
	Selgeroppysninger;
	Alle oppgraderinger på bygningskroppen er utført i tidsrommet 2021-2023. - Etterisolering og ny kledning utvendig. - I stor grad nye vinduer i store deler av boligen. - Nye ytter-og balkongdører. - Etablert inngang og uteområde utenfor kjeller. - Innredet sokkel. - Overflate oppgradert hovedetasjen. - Nye bad i sokkel og hovedetasje. - Nye kjøkken i begge etasjer. - Plassbygd kjellertrapp.
2023	Ny varmepumpe.
	Lagt opp el-billader.
	Overflatebehandlet utvendig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er utført med betongtakstein. Tekkingen er besiktiget fra bakkenivå og med drone.

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.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for både taktekking og undertak. Taktekkingen fremstår med synlig slitasje og begroing i form av mose, noe som er normalt som følge av alder og klimabelastning. Det er ikke utført nærmere kontroll av undertakets tilstand utover visuelle observasjoner fra tilgjengelige områder.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig vedlikehold, herunder rens av mose og kontroll av tekkingen. Det bør påregnes utskifting av taktekking og undertak på sikt. Aldersrelatert slitasje og begroing kan redusere tekkingsmaterialets funksjon og levetid. Mose og smuss kan bidra til økt fuktbelastning og fare for frostsprengning/skader over tid. Risiko for lekkasjer øker med økende alder og slitasjegrad.


Taktekking av betongtakstein.


Luftelyre på møne.

Tilstandsrapport



Stedvis mosegrodd



Stedvis mosegrodd takstein.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall.
Nedløp og vindusbeslag er utskiftet i forbindelse med ny utvendig kledning.

Vurdering av avvik:

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
• Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Krav til sikker adkomst på tak er ikke oppfylt, da det mangler godkjent løsning som takstige, plattform eller tilsvarende frem til pipen.
Nedløp ser ut til å være koblet til eldre drenering.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det må etableres godkjent adkomst til pipe for feier, for eksempel ved montering av takstige eller plattform, for å oppfylle krav til sikkerhet og unngå risiko for personskade ved feiing og tilsyn.

Det anbefales å kontrollere tilkoblingen mellom nedløp og eldre drenering, da feil eller mangelfull tilkobling kan medføre risiko for fuktskader på grunnmur og omkringliggende konstruksjoner. Det er registrert fuktighet i samme hjørne i kjeller på boligen, dette kan ha sammenheng.



Nedløpsrør trolig koblet til eldre drenering.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Det er etterisolert utvendig, med ny vindsperre, lufting og musebånd, samt ny panel i tidsperioden 2021–2023.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er påvist at musebåndsutførelsen er mangelfull. Flere steder rundt boligen er musesperren ikke klemt mot lekt.
Det er påvist vær- og alderslitasje på vindskiebordene.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Musebåndet bør utbedres slik at det klemmes korrekt mot lekt rundt hele boligen, for å hindre at mus og andre skadedyr får tilgang til konstruksjonen.
Mangelfull musebåndsutførelse øker risikoen for skadedyrangrep, som kan føre til skader på bygningens konstruksjon og isolasjon.

Vindskiebord med vær- og alderslitasje bør vurderes utbedret eller skiftet ut for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for råteskader.



Slitte vindskier, med behov for vedlikehold.

Tilstandsrapport



Mangelfull utførelse på musebånd.



Mangelfull utførelse på musebånd.



Mangelfull utførelse på musebånd.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i mønet saltak med W-takstoler. Kaldtloft med lufting i gesims.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder og pågående fukt i gulvbordene på loftet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er påvist fuktskjolder og forhøyede fuktverdier i loftsgulv, noe som indikerer aktiv fuktpåvirkning.
Årsak til fukt må avklares, og forholdet vurderes som potensielt alvorlig.

Det anbefales snarlig videre undersøkelser for å kartlegge skadeomfang og årsak, herunder kontroll av taktekking, undertak og ventilasjon.
Dersom forholdet ikke utbedres, kan det føre til råte, soppdannelse og redusert bæreevne i konstruksjonen.



Rått fuktmerke på bordgulv på loft.



Fuktskjolder på bordgulv på loft.



Påvist forhøyet fuktnivå i bordgulv på loft.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde loftsrom.



Søl av byggeskum på balkongdør.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i hovedetasjen er 3-lags fra 2020, med nytt glass i vinduet ved inngangen fra 2024.
Vinduer i sokkeletasjen i hybelen er 2-lags fra 2018.
Vinduer i sokkeletasjen tilhørende hovedetasjen er 2-lags fra 1976. Disse kan med fordel byttes ut med nye vinduer med bedre isolasjonsverdi.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i sokkel fra 2017.
Ytterdør i hovedetasjen fra 2019.
Tofløyet balkongdør fra 2020.
Balkongdør fra 2020.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist skader utover normal bruksslitasje på den tofløyede balkongdøren. Det er tydelige riper og merker etter at en hund har krafset på døren.
Det er registrert stedvis søl av byggeskum på karmene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres overflatebehandling eller utskifting av skadet dørblad for å utbedre riper og merker.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan ytterligere slitasje og fuktopptak oppstå, noe som kan redusere dørens levetid og funksjon.



Slitasje på to-fløyet balkongdør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrassen er oppført med trebjelkelag og overflatebehandlede gulvbord. Rekkverket er utført i trekonstruksjon.





TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i betongstein.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater i himlingen består i hovedsak av malte himlingsplater.

Innvendige overflater på vegger består i hovedsak av malte plater.

Innvendige overflater på gulv består i hovedsak av parkett, laminat og fliser.

Det er registrert noe knirk i stuegulvet, dette anses som normal knirk, alder tatt i betraktning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv på grunn i betong, etasjeskiller i trebjelkelag.
Målte høydeavvik i etasjeskiller på inntil 20 mm i stue/gang.
Målte høydeavvik på gulv mot grunn på inntil ca. 15 mm.
Gulv på grunn er etablert i forbindelse med utarbeidelse av kjeller.

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.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre dette som et enkeltstående tiltak, men det kan vurderes ved en eventuell fremtidig renovering.
Konsekvensen ved å ikke utbedre er hovedsakelig estetisk, men det kan også påvirke møbleringsmuligheter og bruk av rommet.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe utført i lettklinker, tilknyttet vedovn i hovedetasjen. Sotluke plassert i kjeller.



Ildsted i hovedetasjen.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i påforet kjellervegg i det sørvestlige hjørnet av kjeller. Ved kontrollpunktet ble det ikke registrert unormale forhold som fukt, mugg eller skader. Undersøkelsen er imidlertid begrenset til ett punkt og må anses som en stikkprøve.



Fuktmåling i påforet yttervegg. Måling foretatt i bunnsvill.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Plassbygd tretrapp. Trappen har noe knirk, noe som ikke er unormalt for en plassbygd trapp.



TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har malte fyllingsdører.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Et par dører tar i bunnkarmen og har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Dørene bør justeres for å sikre normal funksjon og forhindre ytterligere slitasje på dørblad og karm.
Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til nedsatt brukervennlighet og økt risiko for skader på dør eller omkringliggende bygningsdeler.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2023, utført med fliser på gulv og vegger, samt malte panelbord i tak. Badet er utstyrt med dusjsone, veggmontert toalett og servantinnredning.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Oversiktsbilde bad.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger, panel i himling.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er benyttet panelbord i himlingen som ikke er dokumentert egnet for bruk i våtrom.

Det er registrert antydning til soppvekst på overflaten, noe som indikerer fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Materialer som ikke er tilpasset våtrom bør skiftes ut eller fuktbeskyttes for å hindre videre oppfukting og soppvekst.

Registrert soppvekst bør fjernes, og årsaken til fuktpåvirkningen må utbedres, for eksempel ved å forbedre ventilasjon eller fuktsikring.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå videre skadeutvikling, forringet inneklima og økt risiko for helseskadelige forhold.



Antydning til soppvekst på overflaten.



Antydning til soppvekst på overflaten.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Totalt høydeforskjell på 15 mm fra topp sluk til topp gulv ved dørterskel.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er registrert bom (hulrom under) i én flis på gulvet. Dette indikerer mangelfull heft mellom flis og underlag. Videre er det påvist avvik fra anbefalte krav til høydeforskjell og fallforhold på våtromsgulvet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Bom i flis bør utbedres for å sikre tilstrekkelig vedheft og forhindre sprekkdannelse eller løsning av fliser, noe som kan redusere gulvets levetid.

Avvik fra anbefalte fallforhold bør vurderes nærmere for å avgjøre om utbedring er nødvendig. Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen.

Ved vesentlige avvik bør korrekt fall mot sluk etableres i henhold til gjeldende krav for å unngå fremtidige skader.

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Slukrenne er plassert langs vegg i dusjsonen. Det er opplyst/observert at det er benyttet smøremembran, men utførelsen av tettesjiktet er ikke dokumentert.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det foreligger ikke produktdokumentasjon, samsvarserklæring eller annen form for dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, noe som medfører usikkerhet om korrekt utførelse av tettesjikt og sluk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Membran og tettesjikt kan ikke verifiseres, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.
Dette medfører usikkerhet om våtrommet er utført i henhold til gjeldende krav og anbefalte løsninger.
Manglende dokumentasjon, kombinert med registrerte avvik, gir økt risiko for skjulte feil og fuktskader i konstruksjonen.
Kjøper må påregne denne risikoen.
Veggnære slukrenner stiller særskilte krav til utførelse og fall, og feil kan forsterke skadepotensialet.
Det anbefales å fremskaffe eventuell eksisterende dokumentasjon.
Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør det påregnes økt risiko, og det kan være aktuelt med nærmere undersøkelser av konstruksjonen.



Slukrenne i dusjsonen.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantinnredning, veggmontert toalett og dusjsone med dusjdør.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i konstruksjonen uten at det ble påvist unormale forhold som fukt, mugg eller skader i kontrollpunktet. Undersøkelsen er begrenset og må anses som en stikkprøve.



Hulltaking foretatt uten å påvise unormale forhold.

SOKKEL TILKNYTTET HOVEDETASJEN > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller med innvendige delingsvegger kledd med malte plater og malt grunnmur. Himling er utført med malte himlingsplater. Vaskerommet fremstår i hovedsak fra byggeår, med enkelte overflateoppgraderinger utført i senere tid.

Ved befaring ble det registrert fukt i hjørnet mot yttervegg. Forholdet vurderes i sammenheng med dreneringsforholdene rundt bygningen.

Eldre konstruksjon og overflater gir økt risiko for fuktrelaterte skader. Registrert fukt indikerer påvirkning fra omkringliggende konstruksjoner, og kan medføre skadeutvikling, redusert inneklima og svekket materialkvalitet over tid dersom forholdet vedvarer.

Det anbefales å vurdere og eventuelt utbedre drenering og fuktsikring rundt grunnmur. Videre bør det påregnes oppgradering av vaskerommet for å tilfredsstille dagens krav til fuktsikring og materialvalg. Eventuelle fuktskader bør kartlegges nærmere før tiltak iverksettes.

Tilstandsrapport





SOKKEL TILKNYTTET HOVEDETASJEN > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vaskerommet er utført med malte plater på delingsvegger, malt mur på yttervegger og malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert fuktighet i overgangen mellom gulv og vegg i hjørnet mot nordvest.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt utbedring av fuktproblemet i overgangen mellom gulv og vegg i hjørnet mot nordvest, for å unngå videre fuktskader og mulig utvikling av mugg eller råte i konstruksjonen. Forholdet vurderes i sammenheng med dreneringsforholdene rundt bygningen.

SOKKEL TILKNYTTET HOVEDETASJEN > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Malt betonggulv med fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert at maling på gulvet delvis har løsnet. Dette kan skyldes fukt fra grunnen, og det anbefales å undersøke årsaken nærmere for å vurdere behov for utbedring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å undersøke årsaken til at malingen har løsnet, da dette kan skyldes fukt fra grunnen.
Tiltak bør iverksettes for å utbedre eventuelle fuktproblemer, for å unngå videre skade på gulvet og risiko for forringelse av konstruksjonen.

SOKKEL TILKNYTTET HOVEDETASJEN > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Vaskerommet har plastsluk. Det er ikke etablert noe form for tettesjikt på vaskerommet, utover overflatebehandling av overflatene.

SOKKEL TILKNYTTET HOVEDETASJEN > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vaskerommet er utstyrt med eldre utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

SOKKEL TILKNYTTET HOVEDETASJEN > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Vaskerommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

SOKKEL TILKNYTTET HOVEDETASJEN > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking da store deler av vaskeromskonstruksjonen er åpen og tilgjengelig for visuell inspeksjon.

HYBELLEILIGHET I SOKKEL > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2021, utført med fliser på gulv og vegger, samt malt innvendig tak. Badet er utstyrt med dusjhjørne, veggmontert toalett, servantinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av bad.

HYBELLEILIGHET I SOKKEL > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på veggene, malt innvendig himling.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

HYBELLEILIGHET I SOKKEL > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Det er påvist avvik fra anbefalte krav til høydeforskjell og fallforhold på våtromsgulvet.

Fallet mot sluk er ikke tilfredsstillende utført.

Konsekvens/tiltak

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

HYBELLEILIGHET I SOKKEL > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i dusjsonen. Det er opplyst og/eller observert at det er benyttet smøremembran, men utførelsen av tettesjiktet er ikke dokumentert.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det foreligger ikke produktdokumentasjon, samsvarserklæring eller annen form for dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, noe som medfører usikkerhet om korrekt utførelse av tettesjikt og sluk.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Membran og tettesjikt kan ikke verifiseres, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.
Dette medfører usikkerhet om våtrommet er utført i henhold til gjeldende krav og anbefalte løsninger.
Manglende dokumentasjon, kombinert med registrerte avvik, gir økt risiko for skjulte feil og fuktskader i konstruksjonen.
Kjøper må påregne denne risikoen.
Veggnære slukrenner stiller særskilte krav til utførelse og fall, og feil kan forsterke skadepotensialet.
Det anbefales å fremskaffe eventuell eksisterende dokumentasjon.
Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, bør det påregnes økt risiko, og det kan være aktuelt med nærmere undersøkelser av konstruksjonen.



Plastsluk i dusjsonen.

HYBELLEILIGHET I SOKKEL > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

HYBELLEILIGHET I SOKKEL > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk styrt vifte fra bad.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Elektrisk avtrekksvifte.

HYBELLEILIGHET I SOKKEL > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i konstruksjonen uten at det ble påvist unormale forhold som fukt, mugg eller skader i kontrollpunktet. Undersøkelsen er begrenset og må anses som en stikkprøve.



Fuktmåling uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i eik. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, mikrobølgeovn og stekeovn.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er registrert sprekk i platetoppens overflate. Platetoppen var i funksjon på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Sprekken kan føre til redusert levetid og økt risiko for videre skadeutvikling. Det kan ikke utelukkes at fukt eller smuss trenger inn og påvirker funksjonen over tid. For å lukke avviket må platetoppen skiftes ut.



Oversiktsbilde kjøkken.



Oversiktsbilde kjøkken.



Sprekk i platetopp.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Kjøkkenventilator.

HYBELLEILIGHET I SOKKEL > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde kjøkkeninnredning.

HYBELLEILIGHET I SOKKEL > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



Kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

I hovedsak rør-i-rør-system, med noe kobberrør fra eldre år.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

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

Eldre vannledninger av kobberrør har passert mer enn halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Eldre kobberrør bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting ved oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje, for å redusere risikoen for plutselige vannskader som følge av aldrende rør.



Vannfordelerskap i hybel.



Vannfordelerskap i vaskerom.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Mangelfull ventilering av hovedetasjen er påvist.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig ventilasjon i hovedetasjen for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet og redusere risiko for fuktproblemer og dårlig inneklima. Mangelfull ventilasjon kan føre til økt risiko for muggdannelse og helsemessige utfordringer for beboerne.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



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

Det elektriske anlegget består i hovedsak av skjult ledningsopplegg og 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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i detalj. Det er kun foretatt en visuell kontroll uten funksjonstesting. 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.

Tilstandsrapport



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

Fuktsikring og drenering antas å være fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
• Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er, basert på observasjoner, indikasjoner på at drenering og/eller utvendig fuktsikring (tettesjikt) har redusert eller begrenset effekt.
Det er samtidig registrert fukt i kjeller (jf. punkt for vaskerom), noe som underbygger vurderingen av redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Redusert funksjon i drenering og fuktsikring kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og tilstøtende konstruksjoner. Registrert fukt i kjeller indikerer at forholdet allerede har konsekvens, og gir økt risiko for videre fuktskader, luktproblemer og påvirkning av innemiljø.

Det anbefales nærmere undersøkelse av dreneringens funksjon og tilstand. Det bør påregnes tiltak i form av utskifting eller oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring. Tiltak bør sees i sammenheng med registrerte fuktforhold i kjeller.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i lettklinkerblokker. Store deler av grunnmuren er gjenbygd og derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det kan derfor forekomme skader som ikke er påvist under befaringen.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur i betongstein.





TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene rundt bygningen vurderes å ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen har utvendige vann- og avløpsledninger av plast. Disse ble utskiftet i 2016, fra innvendig i boligen og ut til kommunal kum.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Vanninntak.

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

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.

Det er ikke foretatt radonmålinger i boligen, og bygget er ikke dokumentert utført med radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak.
Videre er det registrert flere avvik knyttet til personsikkerhet: Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurer der dette er påkrevd etter dagens krav. Rekkverk i innvendige trapper samt på balkong/terrasse har åpninger som overstiger dagens forskriftskrav. I tillegg er åpninger mellom trinn i innvendig trapp større enn tillatt etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Manglende radonmåling medfører usikkerhet knyttet til helserisiko ved eventuell radoneksponering. Avvik knyttet til rekkverk og trapper representerer økt risiko for fall og personskade, særlig for barn.
Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å avklare nivåer og eventuelt behov for tiltak. Videre anbefales det å etablere og utbedre rekkverk og sikringstiltak slik at disse tilfredsstiller gjeldende krav til sikkerhet.


Forstøtningsmur over 0,5 meter skal ha rekkverk hvis det er hardt underlag ved fallsone.


Åpning mellom trappevangen og vegg er større enn dagens krav.


Åpninger mellom trinn er større enn dagens krav.


Åpninger i rekkverk på terrasse er større enn dagens krav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje.

Byggeår
1980

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra kommunen.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygningen fremstår med behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse
Frittstående garasje oppført i bindingsverkskonstruksjon med stående utvendig kledning. Takkonstruksjonen er utført som saltak med plassbygde takstoler, tekket med betongtakstein. Nedløp og beslag er utført i metall. Garasjen fremstår med enkel standard og bærer preg av alder og slitasje.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

190 m²/190 m²

Enebolig: 2 Gang, 2 Bad, 5 Soverom, Trapperom, 2 Kjøkken, 2 Stuer, Allrom, Vaskerom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 20 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 750 000

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 5 450 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**5 750 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 750 000**

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	Nordahl Griegs veg 26A ,2819 GJØVIK 153 m² 1977 3 sov	20-05-2025	4 900 000	**4 750 000**		4 750 000	**29 141**
2	Kronprins Olavs veg 42 ,2819 GJØVIK 167 m² 1955 4 sov	07-07-2024	5 490 000	**4 800 000**		4 800 000	**28 743**
3	Johan Sverdrups gate 15 ,2819 GJØVIK 180 m² 1960 3 sov	01-09-2025	6 600 000	**6 700 000**		6 700 000	**26 800**
4	Oreholtet 1 ,2819 GJØVIK 138 m² 1969 4 sov		4 500 000	**4 350 000**		4 350 000	**25 291**
5	Kiellands gate 32 ,2819 GJØVIK 164 m² 1975 3 sov	08-01-2026	4 500 000	**4 500 000**		4 500 000	**23 560**
6	Bjørnsvelia 16 ,2819 GJØVIK 175 m² 1979 2 sov	27-05-2024	4 800 000	**4 550 000**		4 550 000	**23 333**
7	Tranberglia 2 ,2819 GJØVIK 253 m² 1968 5 sov	15-01-2026	6 290 000	**5 800 000**		5 800 000	**22 925**
8	Rikard Nordraaks gate 6 ,2819 GJØVIK 155 m² 1936 3 sov	17-03-2025	6 290 000	**5 800 000**		5 800 000	**22 481**

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	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
Utgangspunktet for årlige kostnader er basert på en standard enebolig på 120m2. 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.		5 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	990 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 350 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		170 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**100 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**4 450 000**

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.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**5 450 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

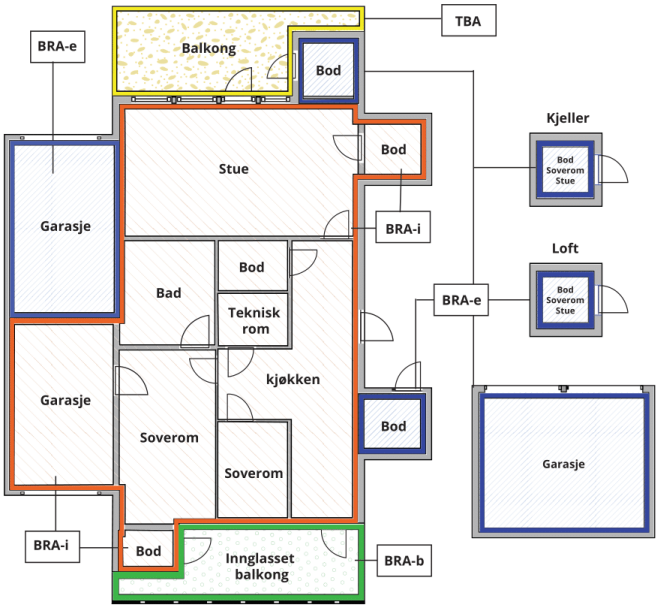
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	101			101	18
Sokkel tilknyttet hovedetasjen	29			29	
Hybelleilighet i sokkel	60			60	
SUM	**190**				**18**
SUM BRA	**190**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, trapperom, soverom 3, kjøkken, stue		
Sokkel tilknyttet hovedetasjen	Allrom, vaskerom		
Hybelleilighet i sokkel	Gang, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2		

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 i hovedetasje målt til ca. 236–241 cm.
Takhøyde i sokkeletasje målt til ca. 211–228 cm.

Målingene er utført ved stikkprøver og kan variere noe mellom rom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 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

Kommentar: For nærmere beskrivelse se beskrivelse av konstruksjoner.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		20		20	
SUM		**20**			
SUM BRA	**20**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: På byggemeldte tegninger er garasjen tegnet inn med garasjeport, og inngangsdør ved siden av. Garasjen har kun garasjeport.

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	190	0
Garasje	0	20

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.
Garasje	

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Marius Lien	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	77	21		0	1119.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kronprins Olavs veg 50 B

Hjemmelshaver

Tokerud Bjørn Erik, Tokerud Kristin Hageengen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Gjøvik med hovedsakelig eneboligbebyggelse. Adkomst via privat veg fra Kronprins Olavs veg. Kort avstand til sentrum, skoler, barnehager, dagligvarehandel og rekreasjonsområder ved Mjøsa.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplanen Bjørnsveen (vestre del), gnr. 77 bnr. 1 og er regulert til frittliggende småhusbebyggelse (Bv1).

Eiendommen omfattes også av Kommuneplanens arealdel 2020–2032 for Gjøvik (planid 3407 KP2020-2032).

Om tomten

Tomten ligger i et etablert boligområde på Bjørnsveen i Gjøvik. Tomten fremstår som opparbeidet med boligbebyggelse, gårdsplass og tilhørende utearealer. Terrenget i området er svakt skrånende.

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
Brukstillat./ferdigatt.	17.03.2026	Ferdigattest for ombygging.	Gjennomgått		Nei
Energirapport	17.03.2026	Energimerke utarbeidet av undertegnede.	Gjennomgått		Ja
Eiendomsverdi.no	17.03.2026	For verdifastsettelse.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	17.03.2026	Grunnboksutskrift for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	17.03.2026	Offentlige planer eiendommen omfattes av.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	17.03.2026	Samsvarserklæring for div el-arbeider.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	17.03.2026	Situasjonskart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	17.03.2026	Byggemeldte tegninger for bolig og garasje.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.03.2026	

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 r 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 **Kronprins Olavs veg 50B, 2819 GJØVIK**	
Dato for energimerking **17.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-271687**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **155662026**
Gårdsnummer **77**	Bruksnummer **21**
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 **1978**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **190,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **190,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **201,75 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **234,81 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **47 893 kWh**



Kronprins Olavs veg 50B, 2819 GJØVIK

Detaljering

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

Kronprins Olavs veg 50B, 2819 GJØVIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For 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.

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: 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 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: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: 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.

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