

# Tilstandsrapport



 Enebolig

 Kjørkjevegen 58, 2820 NORDRE TOTEN  ØSTRE TOTEN kommune

# gnr. 138, bnr. 4

**Sum areal alle bygg: BRA: 601 m<sup>2</sup> BRA-i: 204 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 21087-1685

Eiendomsverdi ref nr: NX7903

Foretak: Takstcon AS

Takstingeniør: Vegar Lundhaug



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

# Takstcon AS

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

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

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

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



## Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

Takstmann Vegar Lundhaug AS - 918495401

Vegar Lundhaug

Uavhengig Takstingeniør

vegar@takstcon.no

454 26 715



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## BELIGGENHET:

Kjørkvegeven 58 er en småbrukseiendom i Nordlia med stor tomt. Barnevennlig, landlig og skjermet med nærhet til skog og mark. Ca. 10 minutters kjøring med bil til Gjøvik.

## ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Støpt ringmur med plate på mark av støpt betong. Yttervegg i isolert bindingsverk. Skråtak i trekonstruksjon. Etasjeskiller med trebjelkelag. Stående utvendig trekledning. Takteking i betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer, ytterdør og balkongdører med 2-lags isolerglass.

## BEBYGGELSEN:

Bolig med primærareal på 204 m<sup>2</sup> over to etasjer. Terrasse mot nord og øst med adkomst fra stue i 1. etasje. Veranda mot øst med adkomst fra stue i 2. etasje. Garasje med to biloppstillingsplasser og lagerarealer. Låve med lagerarealer. Lekestue (ikke ytterligere beskrevet i denne rapporten).

## STANDARD:

Boligen er fra 1997. Normal standard og god planløsning. Oppvarming består av vedfyring og strøm. Jordvarmepumpe. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

## OM TOMTEN:

Eiet tomt på 14279,5 m<sup>2</sup> som er flat/skrånende. Delvis opparbeidet med plen og beplantning. Asfaltert gårdsplass. Belegningsstein foran inngangspartiet. Fulldyrka jord 8,6 daa. Annet markslag 1,5 daa. Bebygd, samf. vann, bre 4,2 daa. Ref: gardskart.nibio.no/landbrukseiendom

## Enebolig - Byggeår: 1997

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater på himlinger er hovedsakelig preget av: Panel.  
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Trepanel. Malte glatte flater. Fliser.  
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Heltregulv. Laminat. Fliser.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.  
Fundamentert med ringmur og støpt gulv på grunn.

Elementpipe. Peis med innsats.

Trapp av treverk.

Profilerte tredører.  
Skyvedører.  
Glassfelt i en dør.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Fliser og panel på vegg. Panel i himling.  
Slukrenne ved vegg i dusjsone.  
Plastsluk under badekar.  
Dobbelservant med underskap. Speil med tilhørende belysning.  
Dusjnisje. Badekar. Vegghengt wc.  
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad.

## Vaskerom

Våtrommet er som fra byggeåret. Fliser på gulvet. Panel på vegger. Panel i himling. Utslagsvask. Opplegg vaskemaskin. Dusjkabinett.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra JKE med laminerte skrog, profilerte fronter og heltre benkeplate med kjøkkenkum. Integrrert komfyr, koketopp, kjøleskap og oppvaskmaskin.  
Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

## SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med fliser på gulv, panel på vegger og panel i himling.  
Servant. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrek. Varme i gulvet.  
Panelovn.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall.  
Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert på vaskerom.  
Fordelerskap på bad 2.et.  
Synlige avløpsrør i: Plast.

Jordvarmepumpe.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.  
Sikringsskapet er plassert i entre.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

Godkjente og byggemeldte tegninger viser kjølerom i 1.et. Dette ble under byggingen tatt inn som en del av hall.

Kjølerom ble ikke bygget. Dette er et avvik fra de godkjente tegningene, men dette er normalt ikke en bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig.

Terrasse mot nordvest: Konstruksjoner (Terrasser, verandaer, altan osv.) over 0,5m over terrengnivå regnes med i bebygd areal på eiendommen, ukjent om dette er byggemeldt.

Terrasse er ikke vist godkjente og byggemeldte tegninger.

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

- Takstmannens sin kontroll innebærer om boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

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

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

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

### Garasje

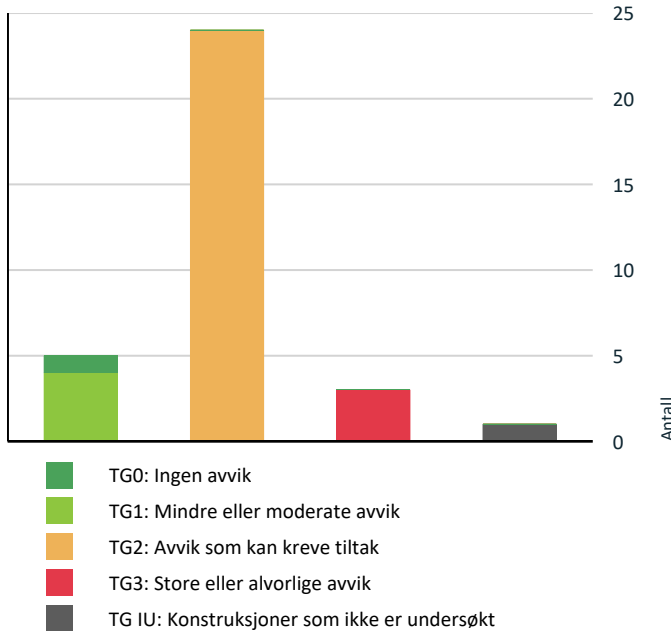
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Låve

- Det foreligger ikke tegninger

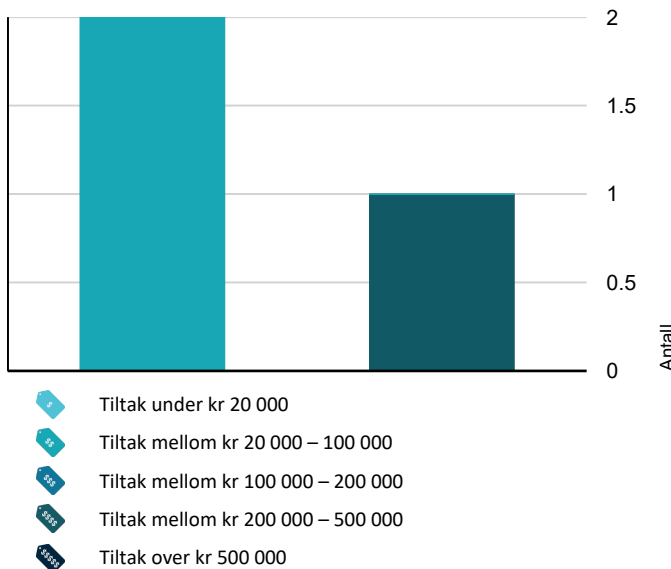
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.


## Oppsummering av avvik

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


### Enebolig

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
  - Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
  - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
  - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
  - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
  - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
  - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
  - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1 [Gå til side](#)
  - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
  - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
  - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
  - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
  - Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)


# Sammendrag av boligens tilstand

- 
-  Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)


---

  -  Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)


---

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


---

  -  Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)


---

  -  Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)


---

  -  Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)


---

  -  Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

---

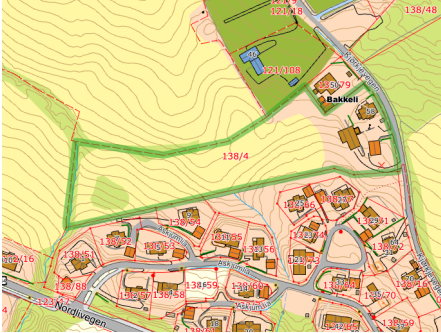
  -  Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

---

  -  Spesialrom > 1. etasje > Wc > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
-

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1997

### Kommentar

Opplyst av rekvirent. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen.

### Anvendelse

Enebolig

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som har utlevd eller tilnærmet utlevd sin levetid. Boligen er 25 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. Jeg anbefaler på generelt grunnlag at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.

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

### Tilbygg / modernisering

	Modernisering	VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER:(Opplyst i tidligere salgsoppgave)
2016	Modernisering	Ny utvendig vannledning. Utført av firma.
2016	Modernisering	Oppgradert overflater i stue. Utført av firma.
2019	Modernisering	Asfaltert gårdsplassen. Utført av firma.
2019	Modernisering	Lagt ny belegningsstein. Utført av firma.
2019	Modernisering	Lagt nytt gulv på kjøkken og i entre. Utført av firma.
2021	Modernisering	Pusset opp badet i 2.et. Utført av firma. Jack Service AS
2021	Modernisering	Malt overflater i soverom. Utført av firma.
2021	Modernisering	Lagt teppe på gulv i ene soverommet. Utført av firma.
2021	Modernisering	Nytt kjøle- og frysenskap.
2025		Rehabiliteret terrasse. Egeninnsats.
2025		Service og bytte av temp.følger på varmeanlegg. Utført av firma. Gjøvik varme og sanitær.

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

### Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein.

# Tilstandsrapport

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset. Høyden til takfot overstiger sikker grense for inspeksjon uten fast sikring. Manglende stigesikring og/eller fravær av godkjente festepunkter for personlig fallsikring gjør adkomst uforsvarlig i henhold til gjeldende HMS-krav og interne sikkerhetsrutiner.

En inspeksjon på taket vil kunne gi en oversikt over eventuelle skader/avvik som inspeksjonen fra bakkenivå ikke vil kunne avdekke. Det oppfordres til ytterligere undersøkelse av taket på visning, sammen en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på takteking, lekter og undertak er oppnådd.
- Takteking er delvis mosegrodd.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ut ifra alder kan skader oppstå på eldre takteking/undertak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må takteking og undertak skiftes.
- Mose på overflater forkorter levetiden til tekkingen. Mosegrodd takteking kan holde på fukt og medføre økt nedbrytning av tekkematerialet. Det anbefales å fjerne mose og utføre rengjøring av takflaten.



- Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på takteking, lekter og undertak er oppnådd.
- Takteking er delvis mosegrodd.

## TG 3 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

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

Beslag, takrenner, nedløp og vindskier er besiktiget fra bakkeplan da det ikke er tilgang til taket som ivaretar HMS krav til sikring ved arbeider i høyden.

Beslag, takrenner, nedløp og vindskier er vurdert ut fra alder og det som er mulig å vurdere fra bakkeplan.

Pipebeslag og takhatter er ikke undersøkt da besiktigelsen er gjort fra bakkeplan.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Flassing på takrenner/beslag.
- Frostsprengt takrennenedløp.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er ikke montert beslag på vannbrett over og under vinduer.
- Vindskier bærer preg av elde og slitasje.
- Råteskadet treverk i vindski er registrert.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Andre tiltak:

- Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dersom snøfangere monteres er det imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfangere monteres.
- Avhengig av krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av beslag som flasser.
- Konstruksjonen rundt nedløpet kan få følgeskader dersom det oppstår lekkasjer i forbindelse med frostsprengt nedløpsrør.
- Manglende tilfredsstillende adkomst til pipe for feier innebærer at lovpålagt feiing og tilsyn ikke kan utføres på en sikker måte. Det anbefales å etablere forsvarlig og sikker adkomst til pipen i samsvar med gjeldende forskriftskrav.
- Det er anbefalt med beslag på vannbrett over og under vinduer. Uten beslag er det fare for at vann trenger inn i veggkonstruksjon og kan føre til fuktproblemer, som igjen kan forårsake mugg og råte. Dette kan svekke bygningsstrukturen og skape et usunt inneklima.
- Vindskier har behov for vedlikeholdsarbeider. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.
- Råteskadet treverk må skiftes ut. Råteskadet treverk fører til at vindskiene mister sin styrke og stabilitet. Dette kan gjøre taket og omgivelsene mer utsatt for skader, spesielt under kraftig vind eller snøfall.

Kostnadsestimat gjelder kun montering av snøfangere og etablering av adkomst til pipe over tak for feier.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



- Det er ikke montert beslag på vannbrett over og under vinduer.



- Råteskadet treverk i vindski er registrert.



Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

## Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger oppført i trekonstruksjoner.

Liggende og stående utvendig trekledning.

Konstruksjonen er lukket, oppbygging, isolering og tilstand innvendig i konstruksjonen er derfor ikke vurdert. Kun synlige overflater utvendig og innvendig er vurdert.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.
- Sprekker nederst på kledning og nederst på kledning mot vannbrett er registrert.
- Lav høyde mellom grunnen og kledning.
- Ingen eller liten avstand fra kledning og ned på vannbrett/beslag.
- Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Manglende/reduert lufting av kledning kan føre til at fuktighet blir fanget bak kledningen. Dette kan resultere i råte og muggvekst, som kan skade både kledningen og den bakenforliggende konstruksjonen. Dette kan føre til hyppigere behov for vedlikehold og utskifting.
  - Sprekker nederst på kledning kan medføre at fukt trenger inn i treverket. Overflatebehandling av endaved/kledning, evt utskiftinger bør påregnes. Bygningsdelen krever jevnlig vedlikehold.
  - Lav høyde mellom grunnen og kledning. gir økt risiko for skader i treverket. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.
  - Uten tilfredsstillende avstand til vannbrett/beslag vil vann trekkes opp av kledningen og veggen bak. Dette kan føre til fuktproblemer, som igjen kan forårsake fuktskader.
  - Åpninger i veggkonstruksjon kan føre til at skadedyr etablerer seg, noe som kan skade bygningsmaterialer og medføre reparasjonskostnader. Man må tette glipper/åpninger over 6 mm for å hindre inntrengning. Ved utbedring må lufting av konstruksjonen ivaretas.



- Sprekker nederst på kledning og nederst på kledning mot vannbrett er registrert.



- Lav høyde mellom grunnen og kledning.



- Sprekker nederst på kledning og nederst på kledning mot vannbrett er registrert.



- Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.

## Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Prefabrikkerte takstoler. Kombinert møneloft og skråhimling. Adkomst til loft fra loftsluke uten stige/trapp.

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke og lyst med lommelykt. Det gjøres oppmerksom på at minimalt av konstruksjonene har inspeksjonsmulighet. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Misfarging på "gulvet" under takgjennomføring. Skyldes sannsynligvis kondens.
- Spor etter skadedyr(mus) er registrert, ukjent omfang.
- Ikke montert insektsnett på luftespalter.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det oppfordres til at man går over og sjekker hele dampsperran for punkteringer/utettheter. Spesielt ifm gjennomføringer som f.eks pipe, ventilasjonskanaler og kloaklufting. Eventuelle punkteringer/utettheter i dampsperran må tettes. Luftlekkasjer fra underliggende etasje gjennom utettheter i dampsperran kan gi kondensskader(fuktskader) på undertak/takkonstruksjon. Utbedring av kondensskader kan være omfattende og kostbart.
  - Det er registrert åpninger og glipper der skadedyr kan trenge inn i konstruksjonen. Disse må tettes der åpningene overstiger ca. 6 mm, samtidig som nødvendig ventilasjon av konstruksjonen ivaretas. Det anbefales å sikre slike punkter for å redusere risikoen for inntrengning av skadedyr og påfølgende skader.
  - Det er registrert åpninger og glipper der skadedyr kan trenge inn i konstruksjonen. Disse må tettes der åpningene overstiger ca. 6 mm, samtidig som nødvendig ventilasjon av konstruksjonen ivaretas. Det anbefales å sikre slike punkter for å redusere risikoen for inntrengning av skadedyr og påfølgende skader.
- Insektsnett bør monteres der hvor dette ikke er montert. Dette for å redusere risikoen for at insekter/skadedyr etablerer seg på loftet/takkonstruksjon.



- Ikke montert insektsnett på luftespalter.



- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.
- Misfarging på "gulvet" under takgjennomføring. Skyldes sannsynligvis kondens.



- Spor etter skadedyr(mus) er registrert, ukjent omfang.

## TG-2 Vinduer

### Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

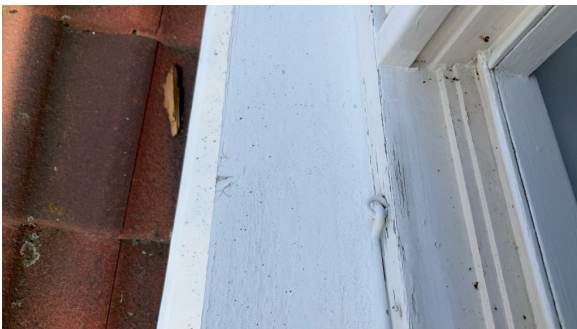
# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.
- Det registreres vindu(er) med utvendig avflassing av overflatebehandling.
- Omramming rundt vinduer er ført ned på vannbrett, risiko for fuktopptrekk i treverket.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming.
- Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader. Vinduene bør skrapes og overflatebehandles.
- Tiltak anbefales for omramming rundt vinduer. Forhold krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse.



- Det registreres vindu(er) med utvendig avflassing av overflatebehandling.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass. Merking i glass 2022.  
Balkongdører i treverk med 2 og 3-lags isolerglass.

Eiers opplysning: Balkongdør mot nord er fra 2024.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på opprinnelige dører er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.
- Balkongdør i 2.et går tregt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dør skiftes.
- Treg funksjon på ytterdør/balkongdør kan medføre redusert brukskvalitet, vanskelig betjening og økt slitasje på vrider og låsemekanisme. Over tid kan dette gi svekket tetthet mot trekk og fukt, samt redusert sikkerhet dersom lås og beslag ikke fungerer som tiltenkt. Det anbefales justering, smøring og kontroll av hengsler, beslag og låsemekanisme. Dersom dette ikke gir tilfredsstillende funksjon, bør utskifting av slitte komponenter eller hele døren vurderes.

# Tilstandsrapport

## 📍 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse mot øst og nord med adkomst fra stue. Fundamentert på støttemur i stablede betongblokker og lecablokker lagt direkte på grunnen. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på 102 cm.

Eiers opplysning: terrasse ble bygget i 2025. Egeninnsats.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- NS 3600:2025 angir at avvik angående sikkerhet ikke skal gis tilstandsgrad. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.
- Avstanden/spalten mellom de horisontale spilene er større enn 20mm. Viktig å merke seg at høyder opptil 75 cm over gulvet kan ha horisontale spalter i rekkverket på maks 20 mm.
- Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Rekkverk med for store horisontale spalter øker risikoen for at et barn får fotfeste og kan klatre på rekkverket og falle over. For å lukke avviket må rekkverket utbedres slik at spaltene tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.
- Konstruksjoner fundamentert direkte på terreng har normalt begrenset stabilitet og vil kunne bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele. Dette kan medføre skjevheter, deformasjoner. Ved behov bør konstruksjonen sikres eller bygges om med fundamentering til frostfri dybde eller annen godkjent metode som hindrer setninger og telepåvirkning.



- Avstanden/spalten mellom de horisontale spilene er større enn 20mm. Viktig å merke seg at høyder opptil 75 cm over gulvet kan ha horisontale spalter i rekkverket på maks 20 mm.

## 📍 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

### Beskrivelse

Veranda mot øst med adkomst fra stue. Tresøyler med betongfundament. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på 96 cm. Tekket under terrassegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

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

- Konstruksjoner/overflater er værslitte.
- Treverket i rekkverk har sprekker. Dette øker risikoen for at treverket raskere får fuktskader. Sprekker kan også redusere styrken i treverket.
- Spikere / skruer stikker opp fra terrassebord.
- Dagens krav til høyde på rekkverk er 100 cm der høyde til terreng er mer enn 0,5 meter. Rekkverket er lavere.
- Konstruksjoner over boligrom er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Alder på tettesjikt og hvordan oppbygningen av konstruksjonene er utført er avgjørende for å unngå skader i underliggende konstruksjoner.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd på tettesjikt/membran og overflater. Tettesjikt/membran er ikke mulig å besiktige på befaringdagen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.
  - Sprukket treverk bør skiftes ut.
  - Spikere eller skruer som stikker opp fra terrassebord kan medføre risiko for personskader ved bruk, samt gi redusert brukskvalitet og estetisk inntrykk. Det anbefales å utbedre festemidlene ved å slå ned, skru inn eller skifte ut spikere/skruer slik at de ligger plant med overflaten.
  - Et rekkverk som er lavere enn byggt teknisk krav kan føre til økt risiko for fallulykker. Lavt rekkverk gjør det enklere for barn å klatre over og gir mindre støtte for personer som trenger å holde seg fast.
  - Konstruksjoner over boligrom med eventuell ufagmessig oppbygning eller aldrende tettesjikt kan medføre fuktinntrengning, kondens og råteskader i underliggende konstruksjoner. Slike skader kan gi redusert levetid, svekket funksjon og betydelige kostnader ved utbedring. Regelmessig vedlikehold og kontroll vil redusere risikoen for skader. Det anbefales å få utført en nærmere vurdering av konstruksjonen av fagkyndig.
  - Når tettesjiktet ikke kan besiktiges, foreligger det usikkerhet knyttet til tilstand og funksjon. Dette innebærer økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader i underliggende konstruksjoner dersom membranen har svekket funksjon. Det anbefales å være oppmerksom på at tettesjikt/membran kan ha begrenset restlevetid. Ved renovering eller oppgradering bør tettesjikt og overflater skiftes ut for å sikre tilfredsstillende fuktsikring.



- Treverket i rekkverk har sprekker. Dette øker risikoen for at treverket raskere får fuktskader. Sprekker kan også redusere styrken i treverket.
- Konstruksjoner/overflater er værslitte.
- Spikere / skruer stikker opp fra terrassebord.

## INNENDIG

### Overflater

#### Beskrivelse

Innvendige overflater på himlinger er hovedsakelig preget av: Panel.

Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Trepanel. Malte glatte flater. Fliser.

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Heltregulv. Laminat. Fliser.

# Tilstandsrapport

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement og tepper har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bolig, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det registreres knirk/lyd i gulv.
- Synlig avløpsrør i gulvet i entré. Ikke fagmessig utførelse.
- Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.
- Eiers opplysning: det er misfarging på gulvet under sofa i stue 1.et.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Knirk kan indikere underliggende problemer. Knirk i gulvet kan tyde på feil montering av overflater/underlag/skjevheter i underliggende konstruksjon. Om kjøper ønsker et gulv uten knirk/lyd så kreves det utbedring eller utskifting. Utbedring kan være omfattende og kostbart.
- Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskifting/utbedringer.



• Synlig avløpsrør i gulvet i entré. Ikke fagmessig utførelse.



Ikke fagmessig utførelse.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.  
Fundamentert med ringmur og støpt gulv på grunn.

Det er målt ca. 10mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 15mm.  
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på kjøkken over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 10 mm.

Det er målt ca. 13mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 16mm.  
Det er målt ca. 5mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 9mm.

### 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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

Lokale tiltak må utføres for å lukke avviket.

## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Elementpipe. Peis med innsats.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Foreligger det pålegg på fyringsanlegg må eier opplyse om det.

# Tilstandsrapport

For en teknisk vurdering av piper/ildsteder og for detaljert informasjon og krav vises det til lokalt feiervesen / brannvesen.

## Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

## Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe ev sette inn en sotlukestein innenfor luker. Uten en ildfast plate kan gnister eller glør som faller ut av sotluken antenne brennbart materiale.



Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.



Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp av treverk.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Manglende håndløper reduserer sikkerheten ved bruk av trappen og øker risikoen for fall, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet. Det anbefales å montere håndløper på begge sider av trappen i høyde 0,8–0,9 m over trinnforkant. Håndløper bør være kontinuerlig, lett å gripe og føres forbi øverste og nederste trinn med avrundet avslutning.
  - Åpninger i rekkverk som er større enn dagens krav kan medføre redusert sikkerhet, særlig for barn. Det foreligger økt risiko for fallulykker og personskader. Det anbefales å utbedre eller supplere rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Profilerte tredører.  
Skyvedører.  
Glassfelt i en dør.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

- Enkelte dører går på terskel.

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



- Enkelte dører går på terskel.

## Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring.

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

Selgers opplysning: Vannbåren varme i alle gulv i 1. etasje, samt på badet.

Gulvvarme og termostater vil ha en naturlig aldersslitasje. Risiko for skader og defekt funksjon øker med alder. Eksakt forventet brukstid er vanskelig å si noe om. I valgt tilstandsgrad er ikke gulvvarme og termostater vurdert. Tilstandsgrad er satt kun ut fra hvilke oppvarmingskilder som er i boligen.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Opplyst i tidligere tilstandsrapport: Våtrommet er oppgradert i 2021. Det ble fremvist bilder og faktura for utførte arbeider.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol. For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivarettatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

### 2. ETASJE > BAD

#### Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Fliser og panel på vegg. Panel i himling.

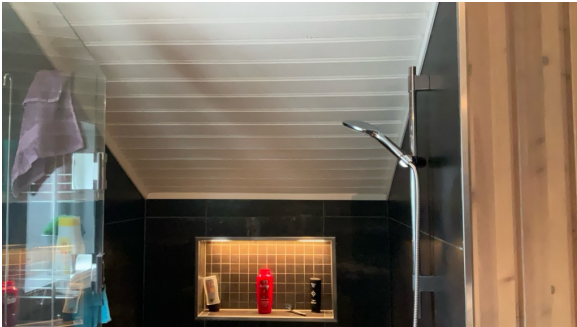
### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ikke fuksikker overflate i våtsonen på vegg ved badekar, dusjsone og servant.
- Skråhimling over dusjone og badekar er en våtsone og det stilles de samme krav til fuksikring/membrantetting og bruk av fuktrobuste materialer som i øvrige våtsoner. Det kan ikke dokumenteres at overflater egner seg i våtsone og det er ukjent om det er etablert membran/tettesjikt i skråtak.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tiltak:
  - Overflaten i våtsonen er ikke beskyttet mot fuktpåkjenning. Dette kan føre til fuktskader i på overflate og i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til materialet. Tiltak anbefales for å unngå fuktskader.
  - Om mulig innhent dokumentasjon på om det er etablert tettesjikt/membran i skråtak. Plasseringen i våtsoner kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til materialet. Tiltak anbefales for å unngå fuktskader.



- Skråhimling over dusjone/badekar er en våtzone og det stilles de samme krav til fuktsikring/membrantetting og bruk av fuktrobuste materialer som i øvrige våtsoner. Det kan ikke dokumenteres at overflater egner seg i våtzone og det er ukjent om det er etablert membran/tettesjikt i skråtak.
- Ikke fuktsikker overflate i våtsonen på vegg ved badekar, dusjsone og servant.



- Ikke fuktsikker overflate i våtsonen på vegg ved badekar, dusjsone og servant.

## 2. ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på gulv. Vannbåren gulvvarme.

Topp slukrist i dusjsone ligger ca 15 mm lavere enn topp flis på gulvet foran terskel.

Topp slukrist ligger ca 0 mm lavere enn topp flis på gulvet foran terskel. Fallforhold til sluk under badekar er vanskelig å måle helt nøyaktig pga begrenset adkomst.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.
  - Det er ikke påvist tilstrekkelig sikring av lekkasjevann ved dørterskel.
  - Det er registrert hulllyd/fast bom bak fliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

- Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.
- Uten tilstrekkelig oppkant mot terskel er det ved en eventuell lekkasje fare for at vann ikke føres til sluk. Fuktskader på konstruksjon kan oppstå. Gulvet skal avgrensnes av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm på alle sider, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over ferdig gulv. Om mulig, innhent dokumentasjon på om membran har oppkant på min 15mm over ferdig gulv ved terskel. Om det skulle vise seg at membran ikke har en oppkant på min 15mm over ferdig gulv ved terskel må dette etableres.
- Det oppfordres til ytterligere undersøkelser av fagperson som kan gi en vurdering av om det er nødvendig med utbedring av hullyd/fast bom.

## 2. ETASJE > BAD

### TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Slukrenne ved vegg i dusjsonen.  
Plastsluk under badekar.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ifm eierskifte.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke påvist synlig skade på våtrommet som kan kobles til membran/tettesjikt og lekkasjesikring, men det kan ikke verifiseres om våtrommet har fungerende tettesjikt. Ikke fungerende tettesjikt på våtrom kan føre til skjult skade på tilstøtende/innebygde bygningsdeler som kan være vanskelig å avdekke på et tidlig tidspunkt. Dersom det skal kunne verifiseres utførelse av tettesjikt på våtrommet må dokumentasjon i form av bilder/sjekkklister/kontrollerklæring for utførelse og samsvar for benyttede materialer framlegges. Dersom dette ikke kan fremskaffes anbefales det å følge med på tilstand til våtrommet og tilstøtende bygningsdeler/rom.



Sluk under befaringsdagen, Synlig membran i sluket.



Slukrenne i dusjsone.

## 2. ETASJE > BAD

### TE 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Dobbelservant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjnisje. Badekar. Vegghengt wc.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring/ løøsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra innebygget sisterne. Ikke fremlagt dokumentasjon som sier at innebygget sisterne har safetybag som ivaretar ev. lekkasjevann.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tiltak:
    - Om mulig, innhent dokumentasjon på innebygget sisterner.
- Om innebygget sisterner ikke har safetybag eller liknende som ivaretar eventuelt lekkasjevann må det lages en løsning som synliggjør eventuelt lekkasjevann fra innebygget sisterner.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørbblad.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

#### Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon, hull tatt i vegg mellom soverom og bad. Hulltaking bak dusjsone var ikke mulig da dusjsone ligger mot yttervegg og mot trappehull.

Ved fuktmåling/ kontroll som beskrevet nedenfor er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. På denne bakgrunn gjøres det spesielt oppmerksom på at undersøkelsen er å betrakte som en stikkprøve og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der kontrollen er utført.

Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel- og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.



Ingen utslag ved fuktmåling i hulltaking i vegg mot badet. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Våtrommet er som fra byggeåret. Ingen dokumentasjon for utført arbeid. Fliser på gulvet. Panel på vegger. Panel i himling. Utslagsvask. Opplegg vaskemaskin. Dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

# Tilstandsrapport

Våtrommet har utlevd normal levetid, oppussing må påregnes. Deler av våtsone har ikke membran, våtrommet må brukes deretter. Det kan generelt ikke gis garanti for flislagte flater, da membran ikke kan kontrolleres. Enkelt våtrom som ikke tilfredsstiller dagens krav og må brukes deretter. Selv om de tekniske løsningene kan være utført korrekt etter tidligere tiders regler og anvisninger, vil det være risiko for at de ikke tåler påkjenningene fra dagens bruk. Fall er ikke tilfredsstillende. Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende. Det er ikke tilluft under dør, dette anbefales etablert.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TE2 Fukt i tilleggende konstruksjoner

#### Beskrivelse

Benyttet inspeksjonsluke i entré for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon. Ved fuktmåling/ kontroll som beskrevet nedenfor er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. På denne bakgrunn gjøres det spesielt oppmerksom på at undersøkelsen er å betrakte som en stikkprøve og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der kontrollen er utført.

Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel- og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selv om det ikke ble registrert fukt ved fuktmåling er ikke rommet fuktsikkert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Se punkt "Generell" Våtrom.

Kostnadsestimat er tatt med i punktet Våtrom "Generell".



Ingen utslag ved fuktmåling i hulltaking i vegg mot vaskerommet. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TE1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra JKE med laminerte skrog, profilerte fronter og heltre benkeplate med kjøkkenkum. Integriert komfyr, koketopp, kjøleskap og

# Tilstandsrapport

oppvaskmaskin.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.



Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > WC

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom med fliser på gulv, panel på vegger og panel i himling. Servant. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrek. Varme i gulvet. Panelovn.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Synlige innvendige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran og vannmåler er plassert på vaskerom. Fordelerskap på bad 2.et.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- I kjøkkenskap er det ikke tett tilslutning mellom varerør og vannrør på rør i rør opplegget.

## Konsekvens/tiltak

- Når vannrørene har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid blir det økt risiko for lekkasjer og vannskader/ fuktskader. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.
- Det bør monteres tettehylse mellom vannrør og ytterør for rør-i-rør system. Dersom det oppstår vannlekkasje på vannrøret føres ikke lekkasjevann til fordelerskap, noe som kan føre til vannskade.



- I kjøkkenskap er det ikke tett tilslutning mellom varerør og vannrør på rør i rør opplegget. Stoppekran og vannmåler



Fordelerskap

## TG.2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Synlige avløpsrør i: Plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Når avløpsrør har oppnådd mer enn halvparten av funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering/vedlikehold må påregnes.

# Tilstandsrapport



Stakeluke

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift. Avtrekksvifte er plassert på loftet.

Avvik mellom dagens krav og krav ved boligens byggeår vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis ventilasjonsløsningen tilstandsgrad 1. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring ventilasjon og varmegjenvinning for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav.

## TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Jordvarmepumpe.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid, er oppnådd på varmepumpe.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for strakstiltak siden varmepumpen fungerer i dag, men ut ifra alder og brukstid kan skader plutselig oppstå på eldre varmepumper.



## TG 2 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Vannbåren varme med gulvvarme og radiatorer. Oppvarmings- og forbruksvann.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Selger opplyser at det kan være noe begrenset med varmtvann fra anlegget. Ref tidligere tilstandsrapport.
- Radiatorer og tilhørende røropplegg har passert mer enn halvparten av forventet brukstid.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak må påregnes.

Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

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

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

## Beskrivelse

ELEKTRISK ANLEGG.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i entre.

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget.

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

Det er opplyst fra eier:

At det elektriske anlegget har grunninnstallasjon fra byggeår, men det er gjort utbedringer og moderniseringer av anlegget

Sikringer løser ikke ut uten grunn.

Det har ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.

Dette i kombinasjon med anleggets alder gjør at det anbefales å gjennomføre en utvidet kontroll/ el. takst av det elektriske anlegget for å vurdere tilstanden på en fullstendig måte.

Resultatet fra denne undersøkelsen vil være grunnlag for eventuelle utbedringer av anlegget.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg.



Ss

## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

# Tilstandsrapport

## TG 1U Drenering

### Beskrivelse

Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng. Ved denne type fundamentering vil det normalt ikke være etablert drensør. Bygg skal være oppført på drenerende masser.

## TG 3 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Støttemur i stablet betongblokker.  
Støpt støttemur i betong.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Støttemur av betongblokker har store skjevheter.
- Støttemur i betong har skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Støttemur i betongblokker må rehabiliteres for å lukke avviket.
- Støttemur i betong: Det er ikke behov for strakstiltak, men rehabilitering må påregnes om man ønsker en frostsikker mur uten skjevheter og sprekkdannelser.

Kostnadsestimatet gjelder kun rehabilitering av støttemur i betongblokker. Eksisterende blokker gjenbrukes.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Flat/skrånende tomt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.



Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.

Opplyst at utvendige vannrør er fra 2016.  
Utvendige avløpsrør er antatt fra byggeåret.

#### **Vurdering av avvik:**

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

#### **Konsekvens/tiltak**

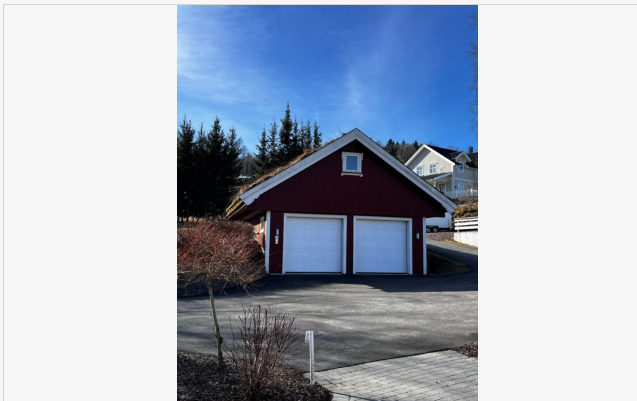
- Andre tiltak:

Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre avløpsrør. Utbedringer og utskiftinger må påregnes.

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

# Bygninger på eiendommen

## Garasje

**Anvendelse**

Garasje

**Byggeår**

2007

**Standard****Vedlikehold****Kommentar**

Opplyst av rekvirent

**Beskrivelse**

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i betong. Yttervegg i trekonstruksjon. Undertak av duk. Etasjeskiller i elementer. Stående utvendig trekledning. Taktekking med torv. Vindski i tre. Trevinduer med 2-lags isolerglass og 1-lags glass. Ytterdør i metall. Leddport av metall med garasjeportåpner. Innlagt strøm.

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

**Tilbygg / modernisering**

2009 Ombygging Ferdigstilt garasjen. Utført av firma.

## Låve

**Anvendelse**

Låve

**Byggeår**

1986

**Standard****Vedlikehold****Kommentar**

Opplyst av rekvirent

**Beskrivelse**

Gulv støpt på grunn. Grunnmur i sparesteinsbetong. Yttervegg i trekonstruksjon. Skråtak i trekonstruksjon. Etasjeskiller med trebjelkelag. Stående utvendig trekledning. Taktekking med metallplater. Vindski i tre. Trevinduer med 1-lag glass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Ytterdør i tre. Innlagt strøm. Varme i gulv i ene boden. Ny foldeport i metall.

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

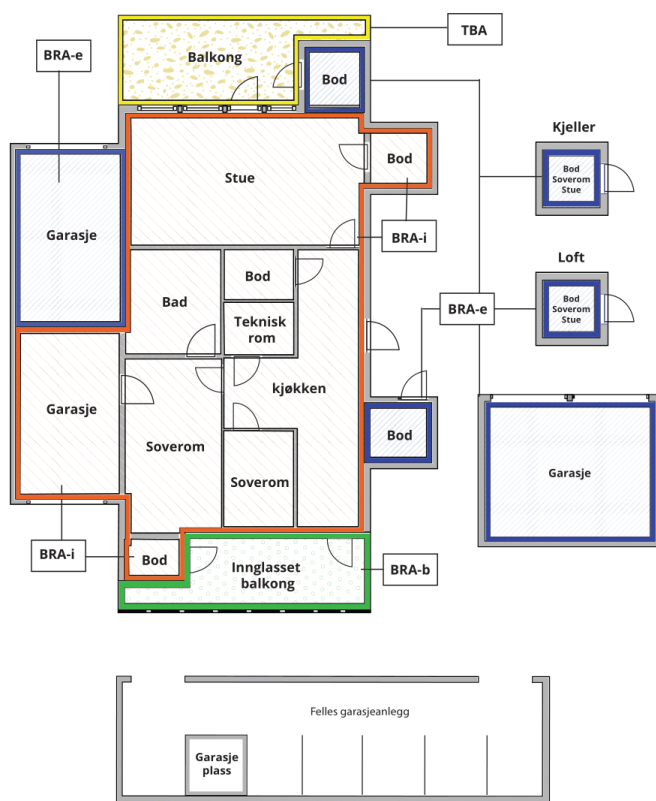
# Arealer, byggetegninger og brannceller

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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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

**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 bod

**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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggtknisk 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	98			98	8
1. etasje	106			106	63
<b>SUM</b>	<b>204</b>				<b>71</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>204</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad		
1. etasje	Stue, kjøkken, hall, entré, vaskerom, wc		

## Kommentar

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

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

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

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

Målt takhøyde 2. etasje: Varierende, men målt 282 cm og skråhimling.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 237 cm.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

Godkjente og byggemeldte tegninger viser kjølerom i 1.et. Dette ble under byggingen tatt inn som en del av hall. Kjølerom ble ikke bygget. Dette er et avvik fra de godkjente tegningene, men dette er normalt ikke en bruksendring og er derfor ikke søknadspliktig.

Terrasse mot nordvest: Konstruksjoner(Terrasser, verandaer, altan osv.) over 0,5m over terrengnivå regnes med i bebygd areal på eiendommen, ukjent om dette er byggemeldt. Terrasse er ikke vist godkjente og byggemeldte tegninger.

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

- Takstmannens sin kontroll innebærer om boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

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

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

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar: Se kommentar under ``Vedlikehold/påkostninger``.

### Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
1. etasje		61		61	
<b>SUM</b>		<b>61</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>61</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Tilleggsbygg: Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt. Bygningens lovlighet er ikke vurdert/kontrollert med mindre dette spesifikt er opplyst under punkt lovlighet for denne bygningen.

Loft har ikke målbart areal grunnet lav takhøyde.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Låve

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		130		130	
1. etasje		156		156	
Kjeller		50		50	
<b>SUM</b>		<b>336</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>336</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
1. etasje		Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, bod 6	
Kjeller		Bod	

## Kommentar

Tilleggsbygg: Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt. Bygningens lovlighet er ikke vurdert/kontrollert med mindre dette spesifikt er opplyst under punkt lovlighet for denne bygningen.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Vegar Lundhaug	Takstingeniør
	Per Harald Øyhus	Rekvirent

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3442 ØSTRE TOTEN	138	4		0	14279.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Kjørkjevegen 58

### Hjemmelshaver

Amundsen Heidi, Øyhus Per Harald

### Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

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

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

### Regulering

Kommuneplan:

Kommuneplan Østre Toten.

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk, reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - nåværende.

### Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiers opplysning:

Få antall svarte jordmaur mars 2023. Pelias funnet reir ute og sprøytet, samt at hellesteiner ble fjernet der reiret oppsto. Gjentakende sprøyting

gjennom vår, sommer og høst. Et lite antall maur vår 2025. Brukt åte, og sprøytet utvendig. Samt fjernet brostein inn mot grunnmur og lagt elvestein rundt plate. Eliminert bort maur.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.05.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen	24.03.2026	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Innhentet		Nei
Rekvirent	24.03.2026	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Evt. tidligere prospekt/takstrapport			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke vist		Nei
Ferdigattest			Ikke vist		Nei
Eiendomsverdi.no/Staten s kartverk	24.03.2026	Diverse eiendomsopplysninger fra NorskEiendomsinformasjon.	Innhentet		Nei
Tegninger garasje	05.11.2008		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger av huset	27.06.1996		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	
2	12.05.2026	
3	12.05.2026	
4	12.05.2026	
5	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeår

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

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, uthus, anneks el. er ikke teknisk vurdert.

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran 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.

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

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

• inspisering av 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.

# Forutsetninger

- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende funksjonstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører

boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

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

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

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

Verdi og tilstand på bygg og eiendom er basert på de informasjonene som er omtalt i denne rapporten, takstmann er ikke informert om og har ikke ansvar for forhold som ikke er omtalt i rapporten.

Utskrift av grunnbok er ikke innhentet, en kjøper av eiendommen oppfordres derfor til å sjekke grunnboken for å skaffe informasjon om denne inneholder eventuelle forhold av betydning for kjøpers bruk/ utvikling av eiendommen.

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

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

# Forutsetninger

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

Installasjoner, maskiner og utstyr er ikke testet, det anbefales at kjøper får informasjon om tilstand, bruk og vedlikehold av slikt utstyr fra selger, alternativt innhenter dette fra leverandør av utstyret, samt tester utstyret selv. Der kjøper ikke ønsker, eller er i stand til dette anbefales det å hente inn fagmann som kan utføre dette for kjøper.

Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i denne rapporten for å få en forståelse for hva en tilstandsrapport er.

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

# Egenerklæring

Kjørkjevegen 58, 2820 NORDRE TOTEN

15 May 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kjørkjevegen 58	Kjørkjevegen 58	

## 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?

2022 august

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.

bodd der siden 2022

Informasjon om eksisterende husforsikring

Eika Forsikring AS-75

## Informasjon om selger

---

Selger

Øyhus, Per Harald

Selger

Amundsen, Heidi

## 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 egenerklæringskjemaet. 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**

2021

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Rehab bad 2 etg.

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Jack service as

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## 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



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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Feil på inntak låve. Rep. 2025 november!

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**16.1.2 Årstall**

2025

**16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært     Ufaglært

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

Service og bytte av temp.føler.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Gjøvik Varme og sanitær

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## 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

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Få antall svarte jordmaur mars 2023. Pelias funnet reir ute og sprøytet, samt at hellesteiner ble fjernet der reiret oppsto. Gjentakende sprøyting gjennom vår, sommer og høst. Et lite antall maur vår 2025. Brukt åte, og sprøytet utvendig. Samt fjernet brostein inn mot grunnmur og lagt elvestein rundt plate. Eliminert bort maur.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv hva som mangler og hvorfor:**

Garansje mangler f. attest. /



levert ferdig attest 10/5-26

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

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

**Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.**

rehabilitert veranda. Bygd opp i møre royal. Ny steinmur under veranda.  
Gravd , kultet opp og lagt såleblokk.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Veranda dør byttet 2025, Ytterdør byttet 2025.

Port på låve byttet 2025.

Overflatebehandlet vegger med ny farge/maling

Det er liten misfarging på stuegulv under der brune skinnsofa. dette er i hjørnet, så det vil ikke synes om det står møbler der som idag.

## 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 46219272


# Egenerklærings skjema


Name  
**Per Harald Øyhus**

Date  
**2026-05-15**

Name  
**Heidi Amundsen**

Date  
**2026-05-15**

Identification  
 Per Harald Øyhus

Identification  
 Heidi Amundsen



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Per Harald Øyhus  
Heidi Amundsen

15/05-2026  
11:27:05  
15/05-2026  
11:34:29

BankID OIDC  
High  
BankID OIDC  
High



Adresse

**Kjørkjevegen 58, 2820 NORDRE TOTEN**

Dato for energimerking

**12.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-294843**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**7636954**

Gårdsnummer

**138**

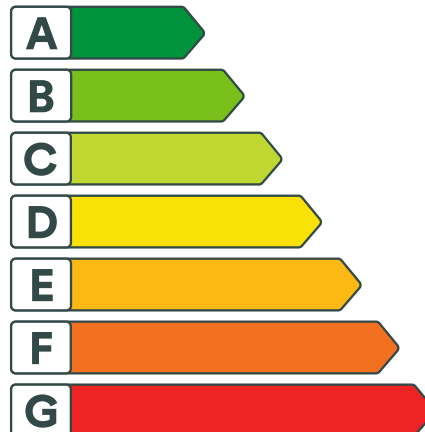
Bruksnummer

**4**

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

**1997**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**204,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**204,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**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

**140,24 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**171,71 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**35 029 kWh**



## Kjørkjevegen 58, 2820 NORDRE TOTEN



### Detaljering

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



# Kjørkjevengen 58, 2820 NORDRE TOTEN



## Tiltak

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

#### Tiltak 2: 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.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 3: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 4: 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 5: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak 11: Redusér innetemperatur

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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

## Tiltak 12: 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 13: 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 utendørs

### Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 17: 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 varmeanlegg

### Tiltak 18: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.



## Om grunnlaget for energimerket

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

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

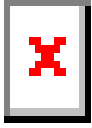


## Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



# Østre Toten kommune

Utskriftsdato: 04.05.2026

**Adresse:** Postboks 24, 2851 Lena

**Telefon:** 61 14 15 00

**E-post:** postmottak@ostre-toten.kommune.no

## Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

<b>Kommunenr.</b>	3442	<b>Gårdsnr.</b>	138	<b>Bruksnr.</b>	4	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Kjørkjevegen 58, 2820 NORDRE TOTEN								

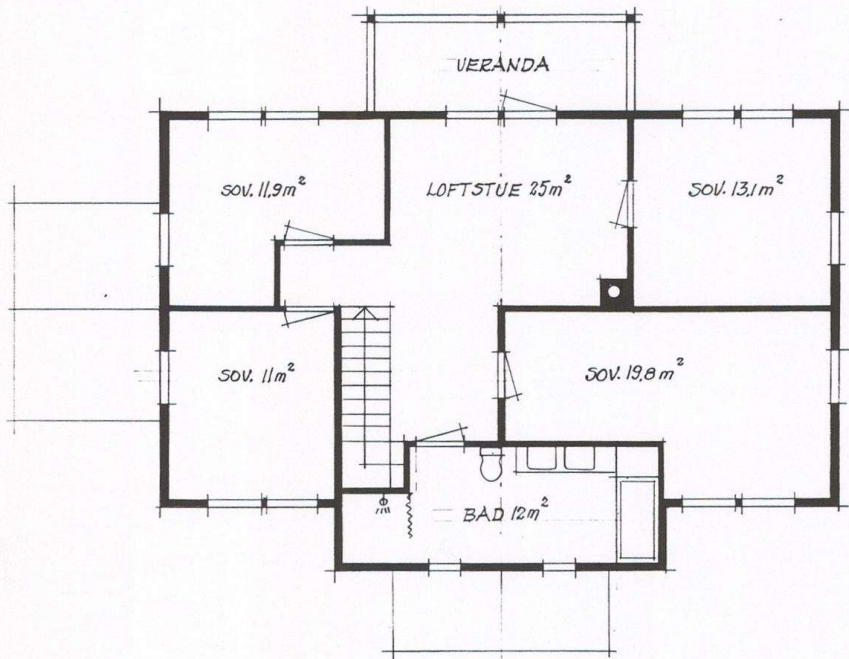
### Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei	
Foreligger ferdigattest?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Foreligger midlertidig brukstillatelse?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Foreligger det en søknad?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Det blir vedlagt kopi av:			
<input type="checkbox"/> Ferdigattest			
<input type="checkbox"/> Midlertidig brukstillatelse			
<input type="checkbox"/> Pålegg			
<input type="checkbox"/> Søknad			
Kommentar			
Det må søkes om ferdigattest for endring av garasje, godkjent 13.11.2008 - sak 08/2255.			
• Ferdigattest utstedes ikke for tiltak det er søkt om før 1. januar 1998, jf. pbl §21-10 femte. ledd			

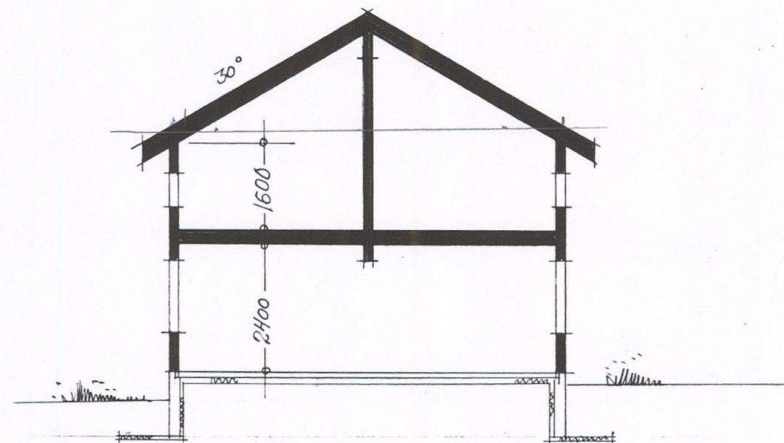
#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

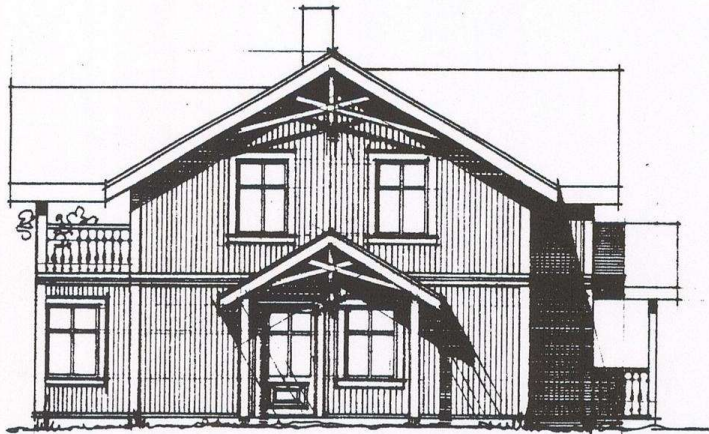


loft ~ 104 m<sup>2</sup> br

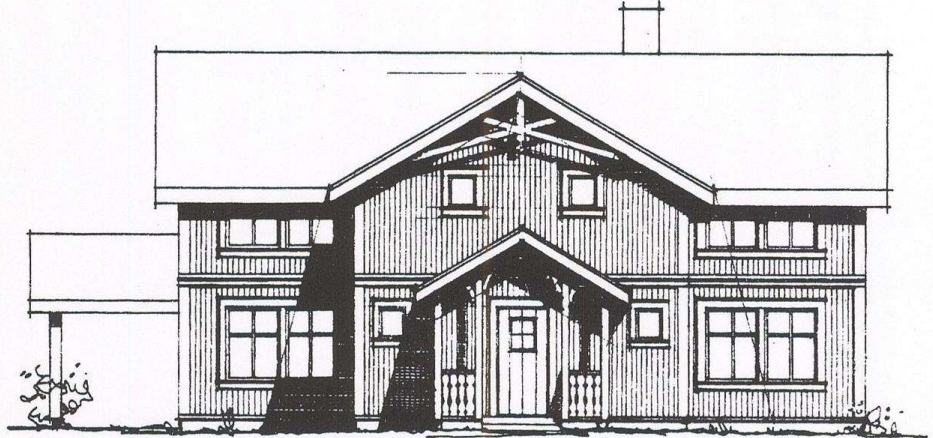


sovipt

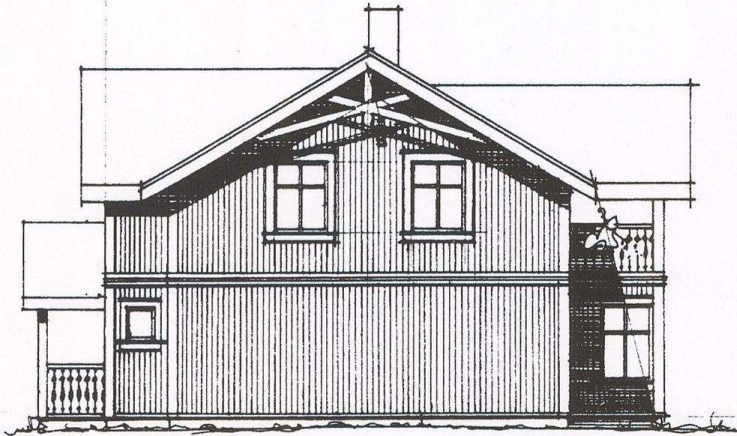
REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.
		MÅLESTOKK	1:100
		DATO 27.06.96	
		SIGN. F.B.Hj.	
<b>PBH</b> Per Bjørn Hjelmås ★ ★ ★ arkitekt Plassvingen 5, 2800 Gjøvik Tlf. 061-73 310		TEGN. NR.	REV.
		<b>S</b>	



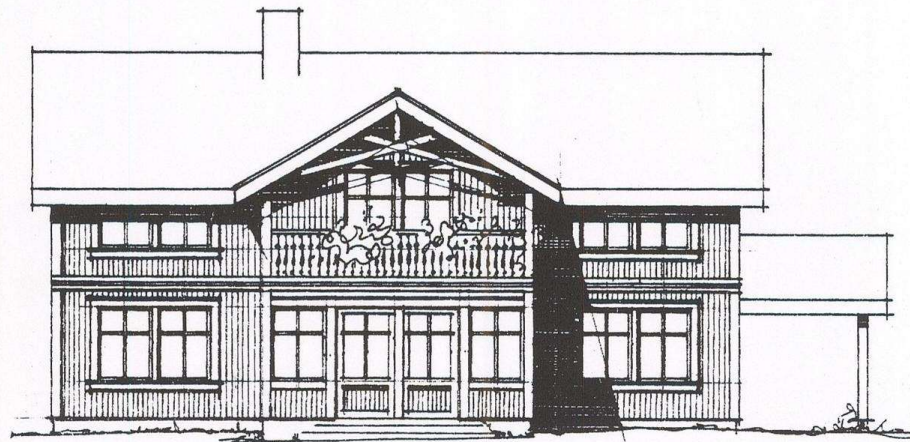
*vest*



*syd*



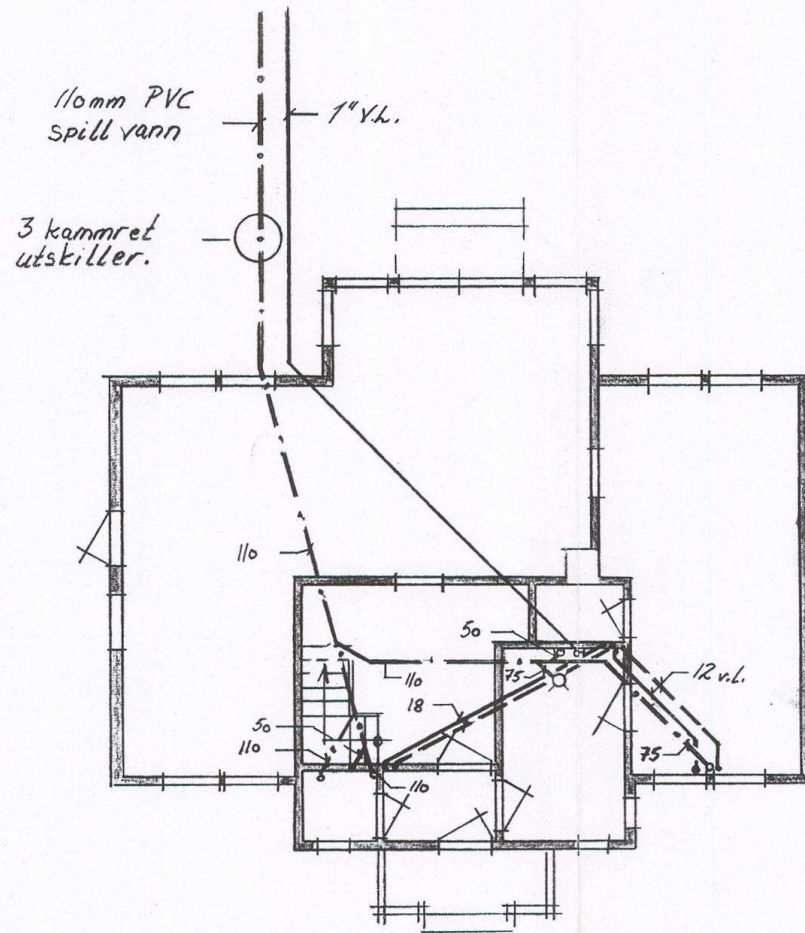
*öst*



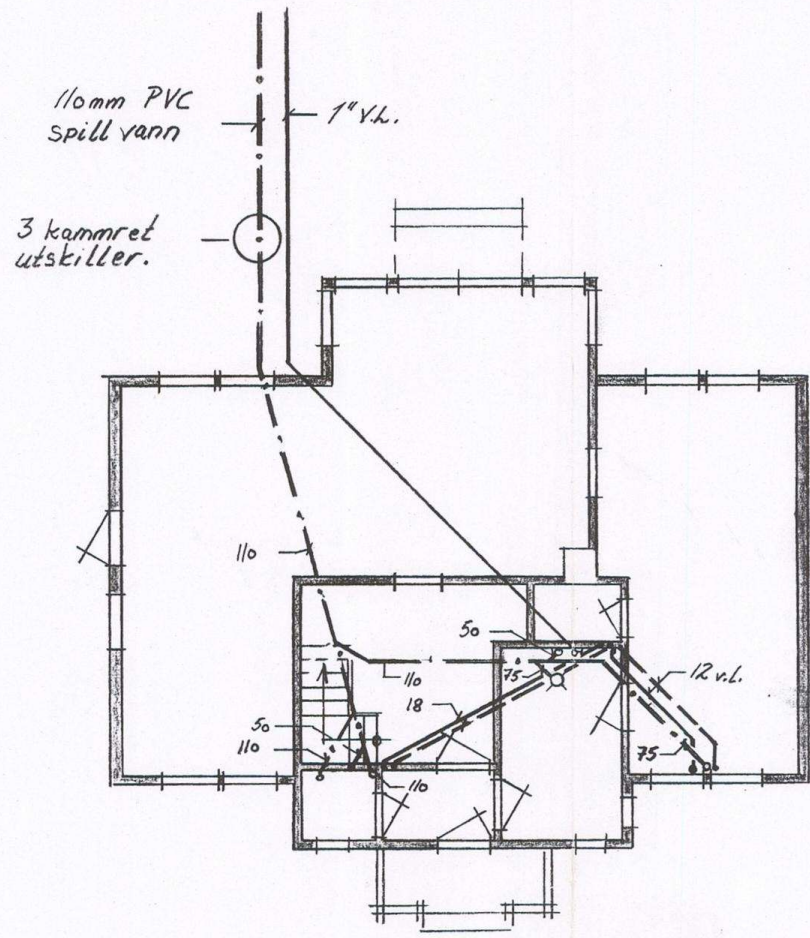
*nord*


REV.	REVISJONEN GJELDER	DATO	SIGN.
	<i>Pettersen Moe</i>	MÅLESTOKK	<i>1:100</i>
	<i>fasader</i>	DATO	<i>27.06.96</i>
		SIGN.	<i>P.B.Hj.</i>
		TEGN. NR.	REV.
	<b>PBH</b> Per Bjørn Hjelmås ★ ★ ★ arkitekt Plassvingen 5, 2800 Gjøvik Tlf. 061-73 310	<b>9</b>	

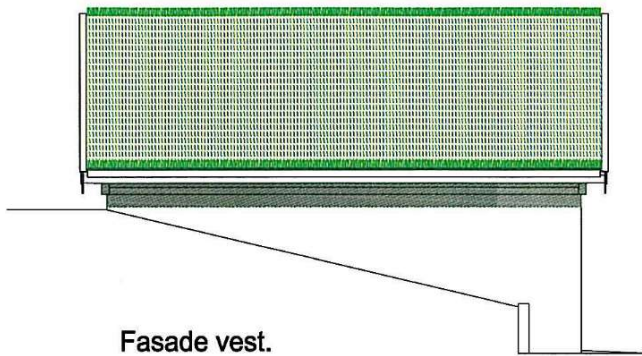
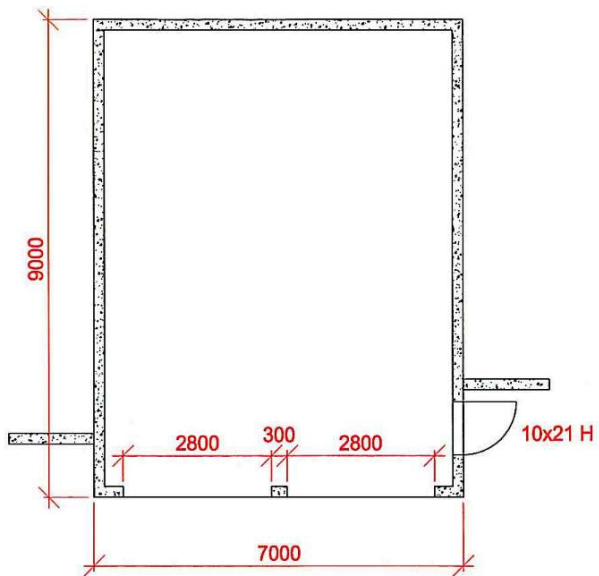




		<b>MALMBERG</b> 1/3 <b>GJØVIK</b>	
		AUT. RØRLEGGER RØRHANDLEL VARME - VENTILASJON OG SANITÆRANLEGG	
<b>TOR PETERSEN MOE</b>			
<i>Bunnledninger Nybygg Nordlia</i>			
	Dato	Navn	Mål: 1:100
Tegnet	01-07-96	TM	Tegn. nr. ~
Erstatning f. tegn. nr.			



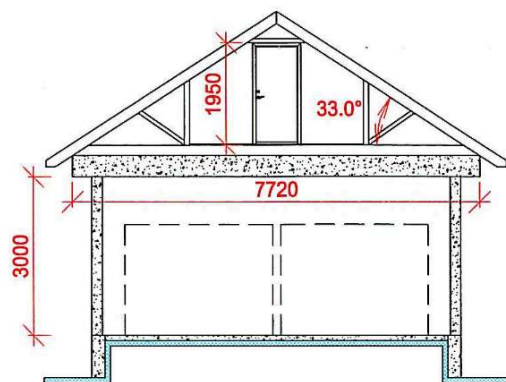
		<b>MALINBERG</b> <sup>AS</sup> <b>GJØVIK</b>	
		AUT. RØRLEGGER RØRHANDLEL VARME - VENTILASJON OG SANITÆRANLEGG	
<i>TOR PETERSEN MOE</i>			
<i>Bunnledninger          Nybygg Nordlia</i>			
Dato	Navn	Mål: 1:100	
Tegnet 01-07-96	TM		
Erstatning f. tegn. nr.		Tegn. nr. ~	



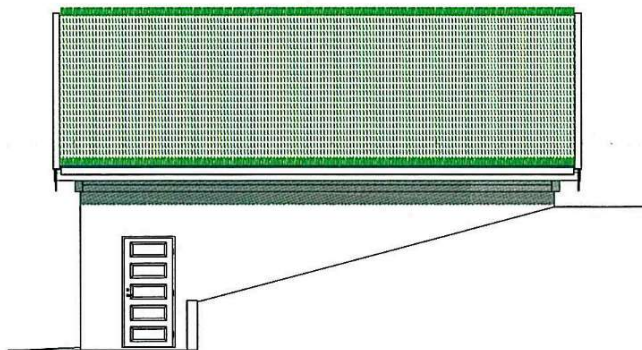
Fasade vest.



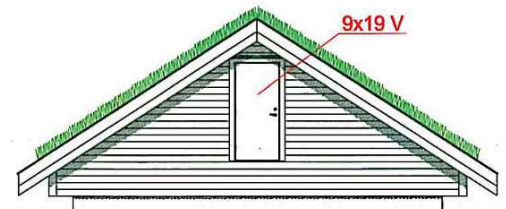
Fasade nord.



Fasade øst.



Fasade syd.



Revisjon nr.: -	Endring: -	Dato: -	
Titel: <b>Garasje.</b>		Tegning: <b>Plan, snitt og fasader.</b>	
Tilakshaver: Per Briskelund Bakkeli 2820 NORDRE TOTEN		Byggeplass: Per Briskelund Bakkeli 2820 NORDRE TOTEN	
Gnr. 138	Bnr. 4	Føsternr. -	Seksjon nr. -
Tegnet av: Geir Østevik		Godkjent eign.: <i>[Signature]</i>	
Målestokk: 1:100	Dato: 05. nov. 2008	Filnavn: Briskelund 01.dwg	
Kunde nr. -	Prosjektnr. 100366	Tegning nr. 01	Revisjon -



Telefon: 61 10 88 60    Telefax: 61 10 88 61



# Grunnkart

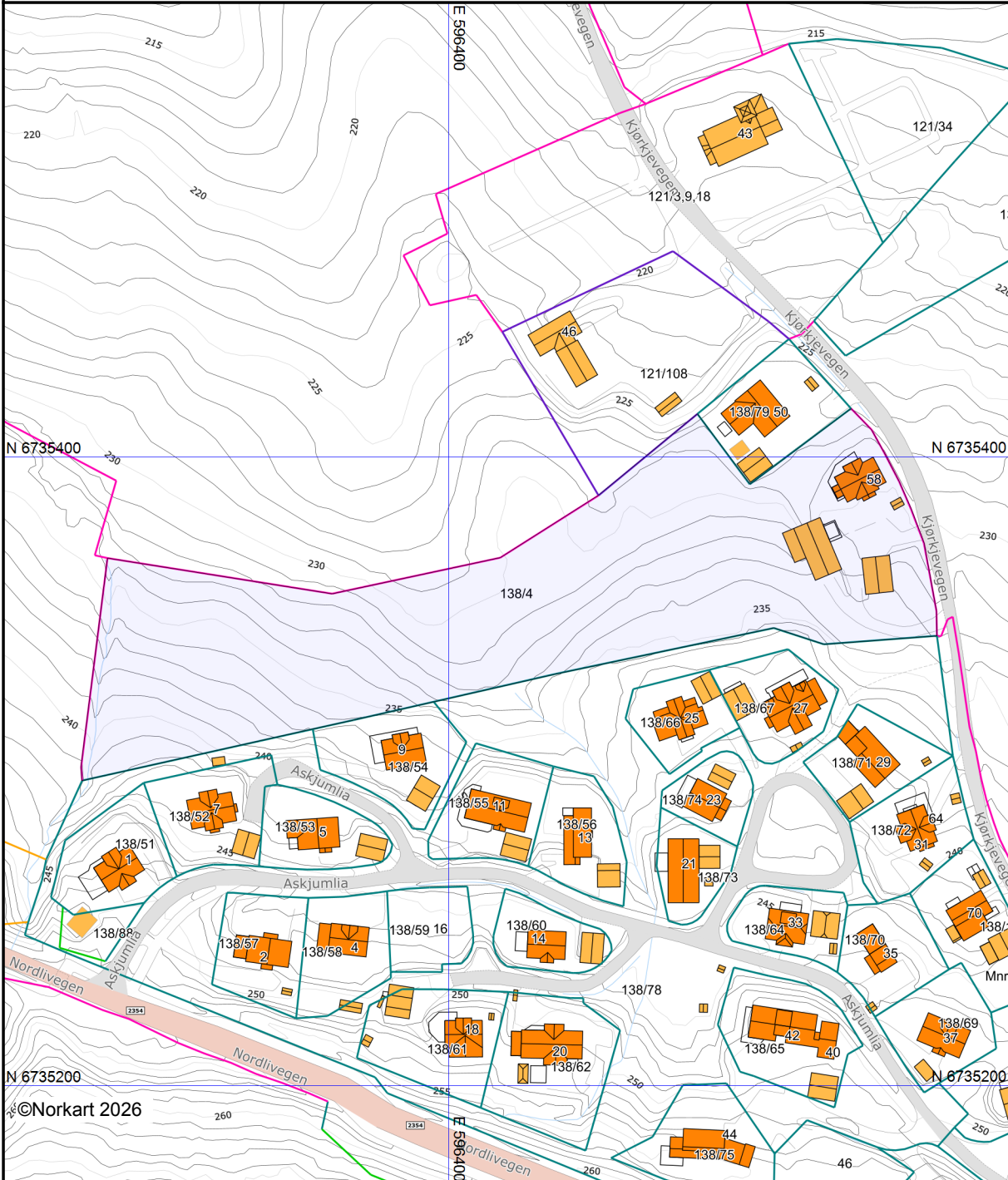
Eiendom: 138/4  
Adresse: Kjørkjevengen 58  
Dato: 30.04.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32

Østre Toten kommune

- |   |  |                        |                      |
|---|--|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm           | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet  | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm       | Hjelpelinje veikant    | Hjelpelinje fiktiv   |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. usvis nøyaktighet            | Hjelpelinje punktbeste |                      |



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

578  
Dagbok nr. 5765 1971  
Toten SammenkræverembeteE r k l æ r i n g .

Undertegnede eier av g.nr. 138 br.nr. 4 Navn *Bakkeli*  
i Østre Toten gir herved Skreia Vannverk A/L  
rett til å føre sine ledninger over min eien-  
dom, likeledes gir jeg Skreia Vannverk A/L rett  
til nødvendig ettersyn og reparasjon av de ned-  
lagte rør.

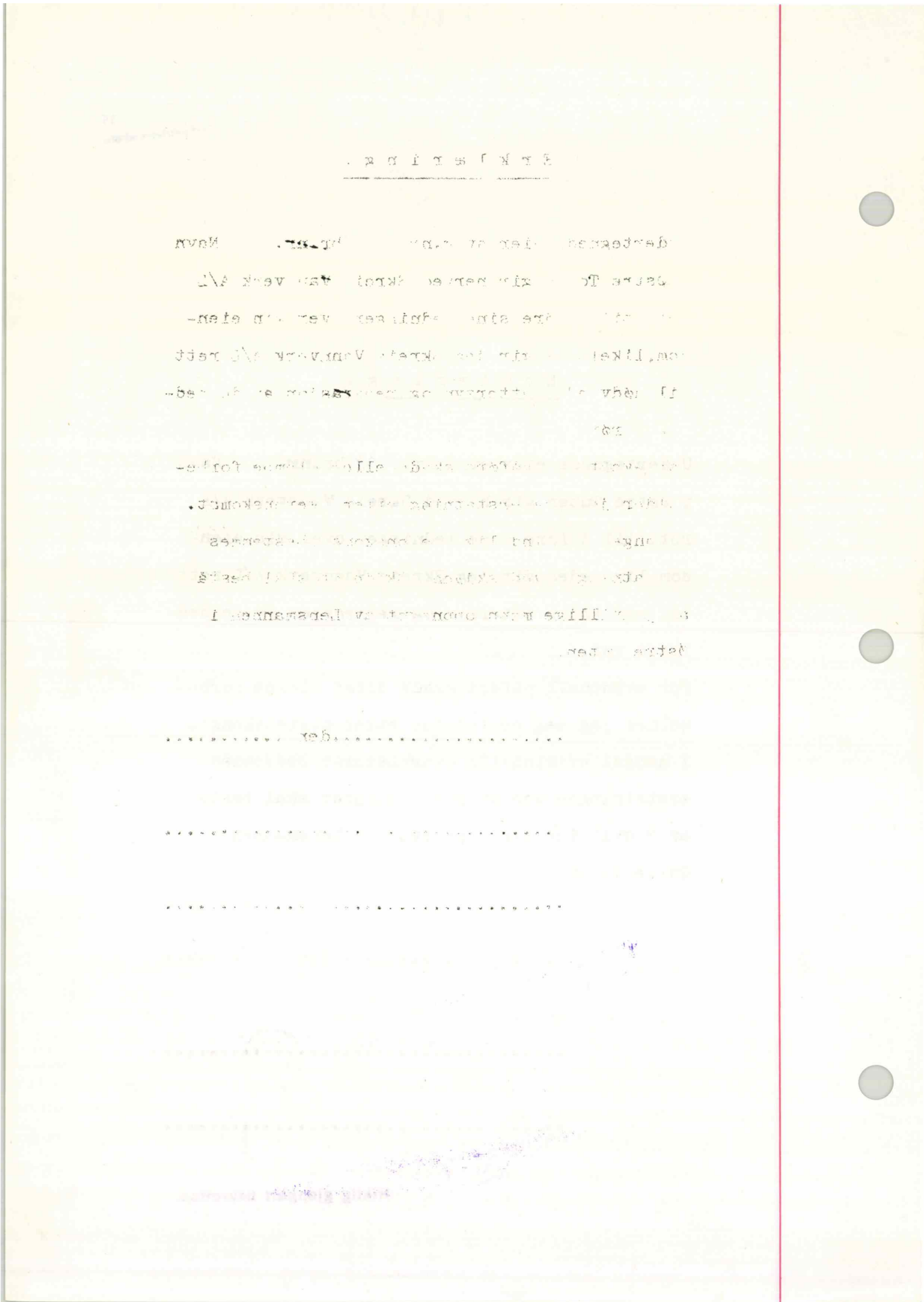
For eventuell påført skade eller ulempe forbe-  
holder jeg meg erstatning etter overenskomst.

I mangel av mindelig overenskomst, bestemmes  
erstatningen ved skjønn. Skjønnen skal bestå  
av 3 uvillige menn oppnevnt av Lensmannen i  
Østre Toten.

*Horde Toten* den *19/4-71*  
.....den.....

*Pridan Bakkeli*  
.....  
.....

Riktig gjenpart bekreftes.





# 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, skadeinsekter, 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 fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, 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 forbindelse 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](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).

## Boligkjøperforsikring

- Gir deg hjelp dersom du skulle oppdage feil etter overtakelsen.
- Gir deg trygghet med tilgang til advokat i hele fem år etter overtakelsen.

**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](https://gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring).



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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 træer som er plantet på tomten, eller fastmonterede kasser og lignende er en del af eiendommen og medfølger i handelen.

# Kjørkjevegen 58

Nabolaget Nordlia - vurdert av 24 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Breili	6 min	🚶
Linje B46, B47, 400, 401, 402, 444	0.6 km	
Gjøvik stasjon	13 min	🚗
Linje R30, R30x	8.6 km	
Oslo Gardermoen	1 t 16 min	🚗

## Skoler

Nordli skole (1-7 kl.)	15 min	🚶
76 elever, 6 klasser	1.3 km	
Lena ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min	🚗
235 elever, 20 klasser	10.5 km	
Lena-Valle vgs - avd. Valle	11 min	🚗
135 elever, 7 klasser	10.3 km	
Lena-Valle vgs - avd. Lena	11 min	🚗
500 elever, 18 klasser	10.7 km	



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 93/100

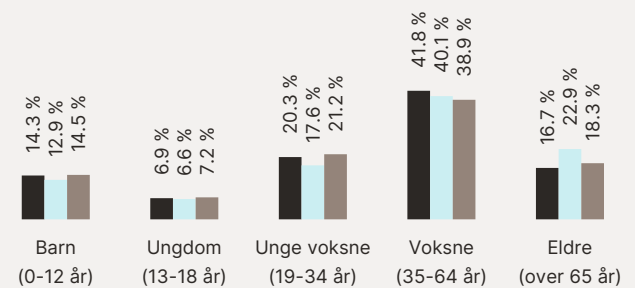


Kvalitet på skolene  
Bra 75/100



Naboskapet  
Godt vennskap 71/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordlia	1 013	441
Østre Toten kommune	14 827	7 484
Norge	5 425 412	2 654 586



## Barnehager


Nordli barnehage (1-5 år)	20 min	🚶
57 barn	1.6 km	
Bjørnsgård barnehage (1-5 år)	5 min	🚗
56 barn	3.8 km	
Bondelia barnehage (1-5 år)	7 min	🚗
45 barn	5.5 km	


## Dagligvare


Kiwi Kirkeby	8 min	🚗
PostNord	6.9 km	
Rema 1000 Kirkeby	9 min	🚗

## Primære transportmidler







-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 Støynivået  
Lite støynivå 94/100

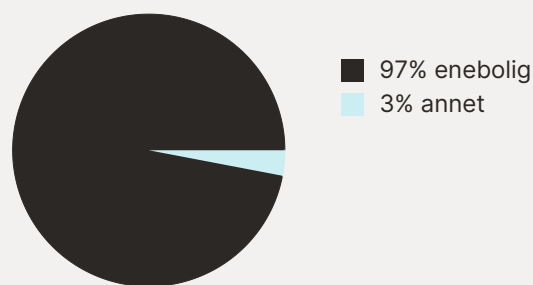
 Trafikk  
Lite trafikk 87/100

 Trygghet der barna ferdes  
Trygge 87/100


## Sport

- |   |  |
|---|--|
|  Nordli skole          | 15 min    |
| Aktivitetshall, ballspill   | 1.2 km   |
|  Bjørnsgård skole    | 5 min   |
| Aktivitetshall  | 3.8 km   |
|  Trento Gjøvik       | 13 min  |
|  MOVA Gjøvik sentrum | 13 min  |

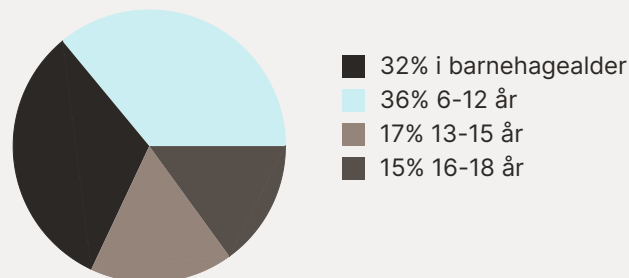
## Boligmasse



## Varer/Tjenester

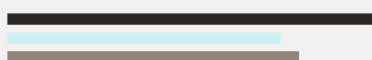
- |   |  |
|---|--|
|  CC Gjøvik                       | 13 min  |
|  Vitusapotek Sandgården - Gjøvik | 8 min   |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

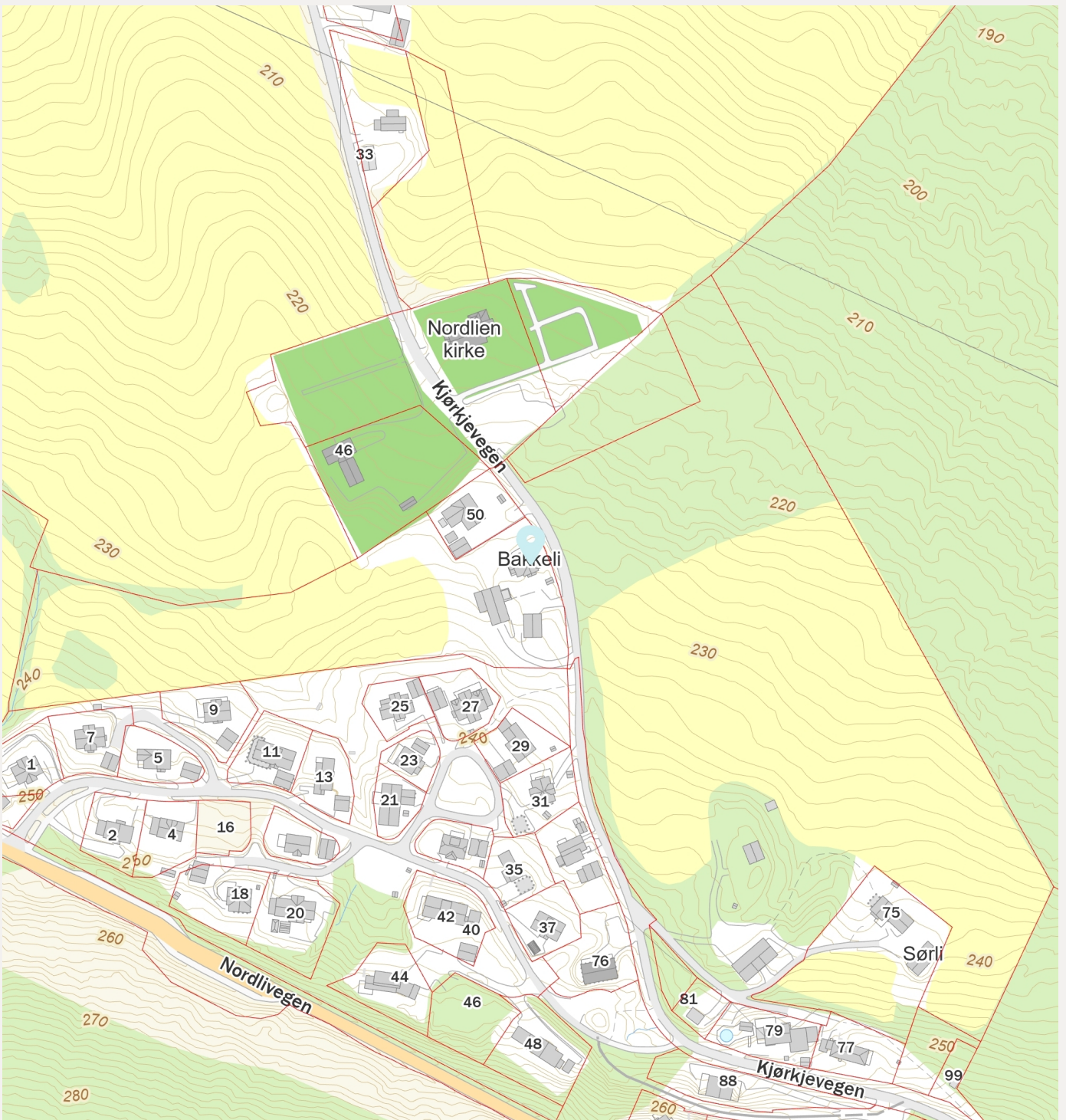
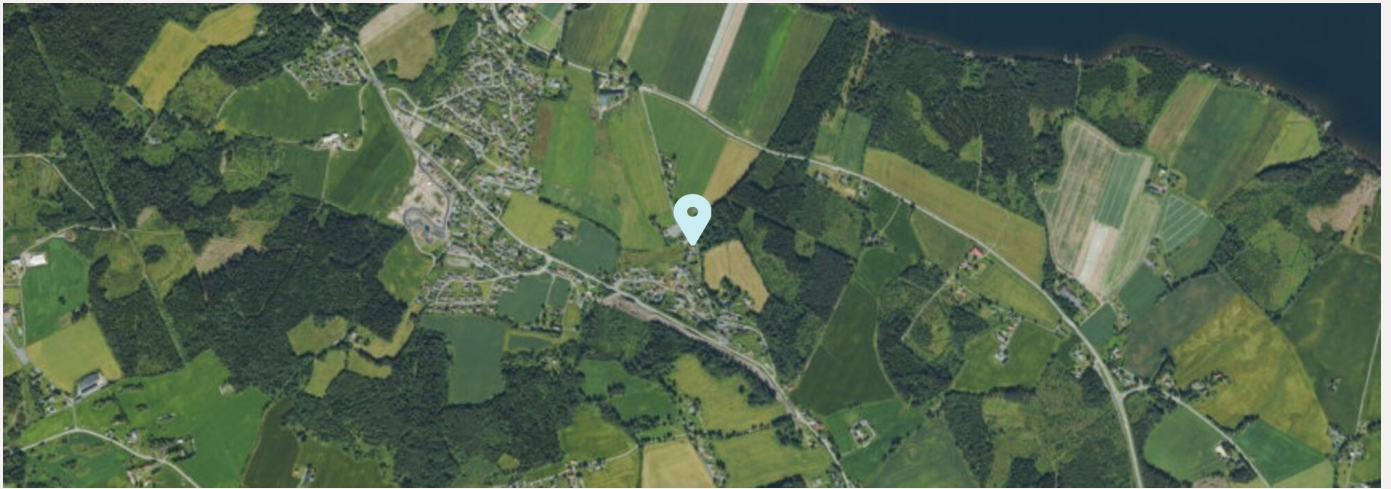


0% 43%

- |   |                     |
|---|---------------------|
|  | Nordlia             |
|  | Østre Toten kommune |
|  | Norge               |

## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





# ETNEDAL SPAREBANK

## Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelién



Andreas Hasvold



Tom Anders Skaugerud



Lage Kamben

✓ Åpne dører, raske svar og gode vilkår

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

[www.etnedalsparebank.no](http://www.etnedalsparebank.no)