Tilstandsrapport

Enebolig

Vardalsvegen 540, 2825 GJØVIK

GJØVIK kommune

gnr. 16, bnr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 378 m² BRA-i: 235 m²



Befaringsdato: 23.07.2026 **Rapportdato:** 30.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22479-1119 **Eiendomsverdi ref nr:** TT3695

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

ENERGIMERKE

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

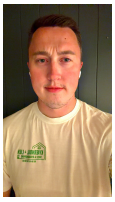
Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Marius Lien

post@kl-tb.com
952 99 683

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig oppført i 1954 med tilbygg fra 1987, og fremstår som en eldre bolig med normal slitasje og et vedlikeholdsbehov som må forventes ut fra alder, konstruksjoner og tidligere vedlikehold. Flere bygningsdeler har høy alder, og det må påregnes løpende vedlikehold, oppgraderinger og utskifting av enkelte komponenter etter hvert som disse når slutten av forventet funksjonstid.

Utvendig er det registrert vedlikeholdsbehov på flere bygningsdeler. Taktekking, takrenner og beslag har høy alder, og det er registrert enkelte forhold som bør utbedres. Takkonstruksjonen har registrerte fuktskader, mangelfull lufting og forhold som krever nærmere undersøkelser og utbedring. Vinduer og ytterdører har gjennomgående høy alder og viser tegn til slitasje, redusert funksjon og stedvise råteskader. Ytterkledningen fremstår værslitt og har begrenset lufting mot grunnmuren, noe som over tid kan øke risikoen for fuktpåvirkning.

Innvendig er det registrert enkelte forhold som må sees i sammenheng med bygningens alder, blant annet ved rom under terreng, etasjeskiller og øvrige konstruksjoner. Våtrommet har registrerte avvik og må vurderes ut fra alder, utførelse og de forhold som er beskrevet i rapporten. Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men har enkelte registrerte forhold knyttet til innredning og ventilasjon.

De tekniske installasjonene består av både eldre og nyere komponenter. Enkelte installasjoner har høy alder og det må forventes et økende behov for vedlikehold, kontroll og utskifting etter hvert som komponentene eldes. Tomteforholdene viser registrerte forhold knyttet til blant annet terrengfall og fuktsikring rundt grunnmuren, og disse bør sees i sammenheng med bygningens alder og videre vedlikehold.

Samlet sett fremstår boligen med et normalt vedlikeholds- og oppgraderingsbehov for en eiendom av denne alderen. Det er registrert enkelte forhold som krever utbedring på kortere sikt, samtidig som flere bygningsdeler har oppnådd en alder hvor økt vedlikehold og fremtidige utskiftinger må forventes. Kjøper bør derfor legge til grunn at det vil være behov for både vedlikehold og investeringer i årene som kommer for å opprettholde bygningens tekniske standard.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Boligen har mønet saltak tekket med profilerte metalltakplater. Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjoner med utvendig stående trekledning. Vinduer og ytterdører er hovedsakelig utført i malt treverk med 2-lags isolerglass. Bygningen har terrasse i trekonstruksjon med adkomst fra stuen.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater består av en kombinasjon av materialer og løsninger fra ulike tidsperioder. Etasjeskillere er utført i trekonstruksjoner, og boligen har innvendig trapp mellom etasjene. Kjelleren er delvis innredet og benyttes til oppholds- og bruksarealer. Boligen har pipe med ildsted.

VÅTROM Gå til side

Boligen har ett bad utstyrt med baderomsinnredning, toalett og dusjløsning. Våtrommet har overflater tilpasset rommets bruk og mekanisk avtrekk for ventilasjon. Utførelse og oppbygning er nærmere beskrevet under våtromskapittelet i rapporten.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er innredet med kjøkkeninnredning med benkeplate, oppvaskkum og opplegg for ordinære hvitevarer. Rommet har ventilasjon via kjøkkenventilator og fremstår med en planløsning tilpasset boligens bruk

SPESIALROM Gå til side

Boligen har separat toalettrom med servant og toalett. Rommet er utført som et eget spesialrom adskilt fra badet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har innvendige vann- og avløpsinstallasjoner, varmtvannsbereder og elektrisk anlegg med automatsikringer. Oppvarming skjer med elektrisitet og ildsted. Ventilasjonen er basert på naturlig ventilasjon kombinert med mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen ligger på en opparbeidet tomt med gårdsplass, grøntarealer og naturlig terreng. Bygningen er fundamentert på grunnmur i betong og i lettklinker, og eiendommen har tilhørende utvendige vann- og avløpsinstallasjoner. Tomten er tilpasset boligformål med adkomst og uteoppholdsarealer.

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Teknisk verdi bygninger	2 950 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for hovedetasjen. Det er registrert mindre avvik fra disse, men disse ansees normalt som ikke søknadspliktige.
Det foreligger ikke tegninger for kjelleren.

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

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

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

Garasje / uthus

• Det foreligger ikke tegninger

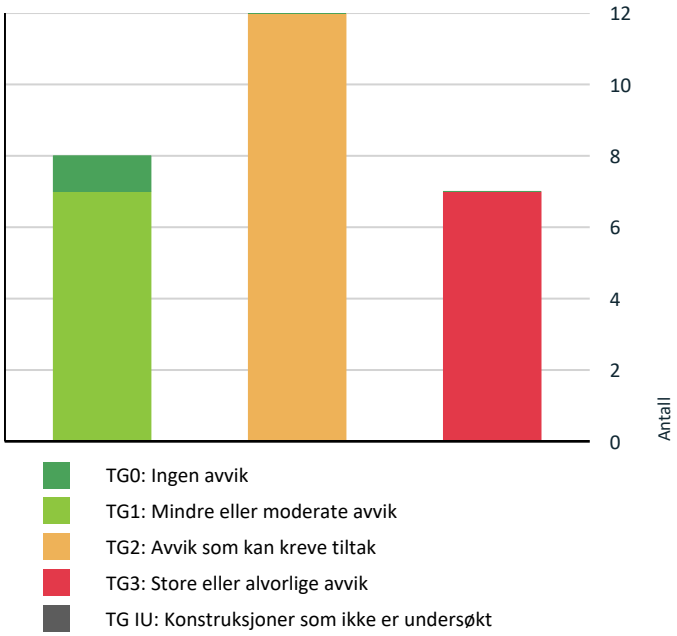
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

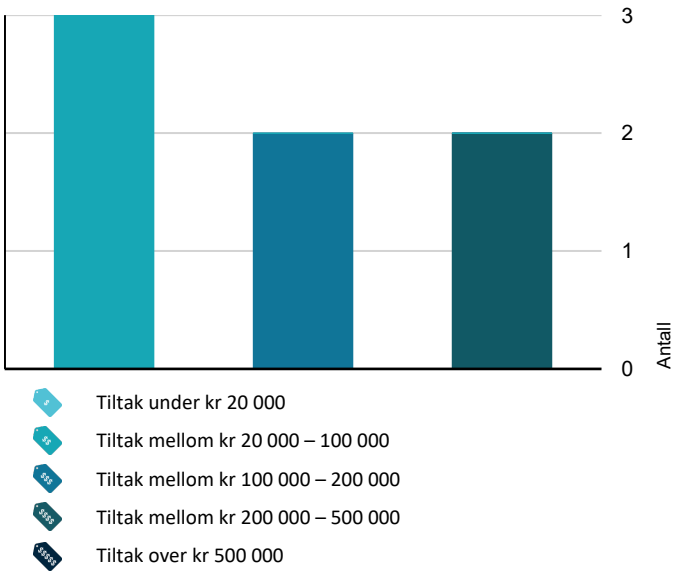
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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 > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Toalettrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det av sikkerhetsmessige hensyn bør være montert snøfangere. Gå til side
- Rekkverket på terrasse har en høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde. Dette kan medføre økt risiko for fall.
- Det er ikke montert rekkverk på den utvendige betongtrappen. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall ved bruk av trappen.
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger. Bygningen er heller ikke opplyst å være utført med radonsperre. Radonnivået i boligen er derfor ukjent.
- Åpningene mellom trinnene i den innvendige trappen er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på den innvendige trappen. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall ved bruk av trappen.
- Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en kontroll av det elektriske anlegget.
- Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Boligens energimerking



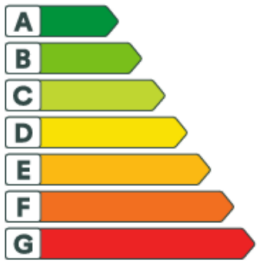
Beskrivelse

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

Energimerke



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



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

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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er ikke verifisert.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. Ved kjøp av brukt bolig må det forventes et løpende vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Omfanget vil blant annet avhenge av bygningsdelenes alder, utførelse, materialvalg og tidligere vedlikehold. Byggeskikk og tekniske løsninger varierer med byggeår, og dette kan påvirke blant annet komfort, energibruk og vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking er utført med profilerte metalltakplater på undertak av takpapp. Taktekningen er besiktiget fra bakkenivå og ved bruk av drone. Det foreligger ingen dokumentasjon på tekkingens alder. Basert på visuelle observasjoner og bygningens historikk vurderes det som sannsynlig at tekkingen er fra tilbyggets oppføring i 1987.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Taktekkingen er vurdert til å være ca. 40 år gammel, og det er derfor usikkerhet knyttet til gjenværende funksjonstid. Det ble ikke registrert synlige skader på taktekkingen ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Taktekkingen har en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for aldersrelaterte svekkelser øker. Jevnlig kontroll og løpende vedlikehold anbefales. Utskifting må påregnes på sikt som følge av alder og normal slitasje.


Oversiktsbilde av taktekkingen.







TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Vindskier og toppbord er utført i trevirke. Det foreligger ingen dokumentasjon på komponentenes alder. Basert på visuelle observasjoner og bygningens historikk vurderes det som sannsynlig at takrenner, nedløp, beslag, vindskier og toppbord er fra tilbyggets oppføring i 1987.

Tilstandsrapport

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er registrert løse og deformerte nedløp. Det er registrert stor avstand mellom innfestingene på takrennene.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det av sikkerhetsmessige hensyn bør være montert snøfangere.

Konsekvens/tiltak
• Løse og deformerte nedløp bør festes eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende bortledning av takvann. Takrennene bør etterfestes med tilstrekkelig antall rennekroker for å sikre stabilitet og tilfredsstillende funksjon.
• Det anbefales å montere snøfangere der dette mangler for å redusere risikoen for nedfall av snø og is, noe som kan medføre fare for personskader og skade på eiendom.



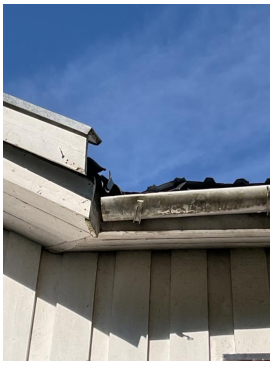
Deformering på takrenne over inngangsparti. Ved større vannmengder vil vann kunne renne over kanten her.



Løse fester og deformasjon på nedløpsrør.



Løse fester på takrenne.



Manglende endelokk på takrenne.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningen har mønet saltak utført som sperrekonstruksjon. Undertaket er utført med rupanel og underliggende takpapp. Loftet er utført som kaldt, uinnredet loft. Adkomst til loftet skjer via loftsluke i gang.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert fuktskjolder og fuktskader i takkonstruksjonen. Dette indikerer at konstruksjonen har vært eller er utsatt for fuktpåvirkning.
• Det er registrert mangelfull lufting av takkonstruksjonen.
• Det er registrert avvik ved gjennomføringer i takflaten. Utførelsen kan medføre økt risiko for vanninntrengning.
• Drager over stuedelen bør undersøkes nærmere av kvalifisert fagkyndig. Innfestning og bæreevne bør vurderes, og eventuelle nødvendige tiltak må gjennomføres.

Konsekvens/tiltak
• Årsaken til fuktpåvirkningen bør kartlegges og nødvendige utbedringer gjennomføres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for råte, sopp og svekkelse av konstruksjonen. Skadet trevirke bør skiftes ut ved behov for å sikre byggets bæreevne og funksjon.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting av takkonstruksjonen for å redusere risikoen for kondens, fuktskader og råte. Manglende lufting kan føre til oppfukting av trekonstruksjoner, som igjen kan gi redusert levetid og økte vedlikeholdskostnader.
• Gjennomføringene bør kontrolleres og utbedres med korrekt tetting for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot vanninntrengning.
• Eventuelle nødvendige tiltak må gjennomføres for å unngå risiko for svekket konstruksjon og mulige følgeskader.

Kostnadsestimatet som er satt omfatter videre undersøkelser av registrerte forhold, for utbedringskostnad anbefales det å innhente kostnadsestimater fra entreprenør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Drager over stuedelen.



Takkonstruksjonen har ikke tilfredsstillende lufting.



Fuktskjolder og delvis råteskadede materialer.



Fuktskjolder og delvis råteskadede materialer.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som bindingsverkskonstruksjoner fra de respektive byggeårene og er utvendig kledd med stående bordkledning. Veggkonstruksjonene er visuelt inspisert fra bakkenivå rundt bygningen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert ingen eller begrenset lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmuren. Mangelfull lufting kan redusere uttørkingsmulighetene og øke risikoen for fuktpåvirkning og råteskader over tid.

• Kledningen fremstår værslitt med behov for vedlikehold. Overflatebehandlingen er stedvis svekket som følge av normal aldring og værpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende lufting i nedre kant av kledningen der dette mangler, for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risikoen for fuktskader og råteutvikling.
Tiltaket bør vurderes i sammenheng med fremtidig vedlikehold eller oppgradering av ytterveggskonstruksjonen.
Manglende lufting kan over tid føre til oppfukting, redusert levetid på kledningen og økte vedlikeholdskostnader.

• Kledningen bør rengjøres og overflatebehandles. Eventuelle skadde bord bør skiftes ut før ny behandling utføres, for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte i veggkonstruksjonen.



Manglende lufting bak kledningen.



Fasader fremstår med varierende slitasjegrad.

Tilstandsrapport



Oppsprekkinger stedvis som følge av aldring.



Slitt overflate, med behov for rengjøring og vedlikehold.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1979 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er registrert råteskader på kjellervinduer. Råteskadene er et resultat av fuktpåvirkning og medfører redusert funksjon og levetid.
• Det er registrert punkterte isolerglassruter, noe som medfører redusert isolasjonsevne og svekket sikt gjennom glasset.
• Enkelte vinduer er vanskelige å åpne og lukke. Dette indikerer behov for justering, vedlikehold eller utskifting.
• Det er registrert tegn til innvendig kondensering i enkelte isolerglassruter. Dette er et tegn på svikt i glassenes forsegling.
• Isolerglassruter eldre enn 35 år har usikker gjenværende funksjonstid som følge av alder og normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Råteskadede vinduer bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusert funksjon.
Årsaken til fuktpåvirkningen bør samtidig avklares og utbedres ved behov, for å unngå nye skader og sikre lang levetid på nye vinduer. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for ytterligere råteskader, varmetap og potensielle følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.
• Punkterte isolerglassruter bør skiftes ut for å gjenopprette isolasjonsevnen og sikre god sikt gjennom glasset. Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for varmetap, fuktskader i omkringliggende treverk og redusert bokomfort.
• Vinduene bør justeres og vedlikeholdes for å sikre god funksjon og unngå ytterligere slitasje eller skader. Dersom tilfredsstillende funksjon ikke kan oppnås, bør utskifting vurderes for å redusere risiko for trekk, varmetap og eventuelle følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.
• Isolerglassruter med innvendig kondensering bør skiftes ut.
• Vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold. Utskifting må påregnes etter hvert som funksjonen svekkes eller det oppstår skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Punkterte glass i balkongdør og i vindu.



Råteskadede kjellervinduer.



Vinduet er råteskadet, og innfestning er ødelagt.

Tilstandsrapport



Malingsavflassing i karm, tegn til innvendig kondensering på karm.

TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har malte ytterdører i treverk med 2-lags isolerglass.
Balkongdørene er utført i malt treverk med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1977 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er registrert råteskader i kjellerdøren. Råteskadene er et resultat av fuktpåvirkning og medfører redusert levetid og funksjon.
• Det er registrert avvik ved innsettingsdetaljer rundt dører. Utførelsen kan medføre økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.
• Det er registrert utetthet mellom dørblad og dørkarm på enkelte dører. Dette kan medføre luftlekkasjer og redusert funksjon.
• Dørene er utvendig værslitte, og det er registrert sprekker i trevirket som følge av aldring og værpåvirkning.

Konsekvens/tiltak

• Kjellerdøren bør skiftes ut for å hindre videre fuktskader og redusert funksjon.
Dersom tiltak ikke utføres, vil det være økt risiko for ytterligere råteutvikling, varmetap og mulig inntrenging av vann til kjeller.
• Innsettingsdetaljene bør kontrolleres og utbedres for å sikre tilfredsstillende tetting og fuktsikring.
• Dørene bør justeres eller tettes. Dersom tilfredsstillende funksjon ikke kan oppnås, bør utskifting vurderes.
• Dørene bør utbedres eller skiftes ut for å hindre ytterligere forringelse og redusert funksjon og levetid.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan skadene forverres og medføre økte vedlikeholdskostnader samt redusert levetid for dørene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Balkongdør på terrassen.



Hovedytterdør.



Kjellerdør.



Balkongdør ut fra soverom.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har terrasse med adkomst fra stuen. Terrassen er oppført med impregnerte trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på terrasse har en høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde. Dette kan medføre økt risiko for fall.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverket anbefales oppgradert til dagens sikkerhetskrav der dette er praktisk gjennomførbart, eller det bør etableres andre kompenserende tiltak for å redusere fallrisikoen.

Tilstandsrapport



Terrasse utenfor stue.



Terrasse utenfor stue.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Eiendommen har utvendige trapper utført i støpejernskonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på den utvendige betongtrappen.
Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall ved bruk av trappen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere rekkverk for å ivareta sikkerheten ved bruk av trappen.



Utvendig trapp til kjeller.





Trapp til hovedetasjen.



Trapp til hovedetasjen.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater består av furugulv, teppe, belegg og spongulv.

Overflatene fremstår med varierende alder, utførelse og tilstand.
Oppgradering av overflatene må påregnes.

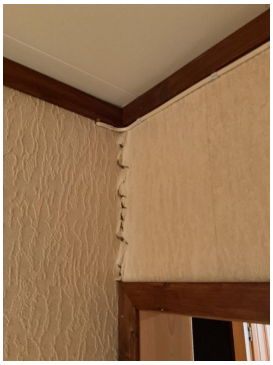
Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige veggoverflater er utført med tapet, trepanel og malte plater.
Innvendige himlinger er utført med malte plater og himlingsplater.

Overflatene fremstår med varierende alder, utførelse og tilstand.
Det er stedvis registrert skader og avvik ved overflatene.
Oppgradering av overflatene må påregnes.



Oppsprekking i hjørner.



Oppsprekking i hjørner.



Skrukkete veggtapet.



Merker på vegg, trolig som følge av sotvann fra pipe.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillerne er utført som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert merkbare nedbøyninger og skjevheter i etasjeskilleren. Forholdet er typisk for bygningens alder og konstruksjon, men kan påvirke gulvenes planhet og opplevde stivhet.
• Det er målt høydeavvik på inntil ca. 35 mm i tilbygget. I øvrige deler av boligen er det målt høydeavvik på inntil ca. 20 mm. Avvikene overstiger normal toleranse og påvirker gulvenes planhet.

Konsekvens/tiltak

• Forholdet vurderes å være et aldersrelatert avvik. Tiltak er normalt ikke nødvendig med mindre det oppleves som et funksjonelt problem eller utviklingen tiltar.
Dersom skjevhetene forverres eller gir betydelige bruksmessige ulemper, bør ytterligere undersøkelser og eventuelle utbedringer vurderes for å unngå redusert komfort og økt risiko for konstruksjonsskader over tid.
• Ved fremtidige oppgraderinger av gulvoverflater bør behovet for avretting vurderes. Dersom avvikene utvikler seg, anbefales nærmere undersøkelse av årsaken.

Konsekvensen av høydeavvik er redusert komfort og funksjonalitet, samt økt risiko for knirk og skader på gulvoverflater.

Radon

Beskrivelse

Bygningen er oppført før det ble innført krav om radonsperre i grunnen. Det antas derfor at boligen er utført uten radonsperre.
Eiendommen ligger i et område betegnet med usikkert radonaktsomhetsnivå iht. NGUs radonaktsomhetskart.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger. Bygningen er heller ikke opplyst å være utført med radonsperre. Radonnivået i boligen er derfor ukjent.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å kartlegge radonkonsentrasjonen i inneluften. Dersom målingene viser forhøyede verdier, bør egnede radonreduserende tiltak vurderes.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har teglsteinspipe tilknyttet vedovn og kamin i hovedetasjen. Sot- og feieluker er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Pipen er fra 1957, og det er ikke opplyst om at det har vært utført rehabilitering. Alderen medfører usikker gjenværende funksjonstid, og det kan ikke utelukkes behov for vedlikehold eller utbedringer.
• Det er registrert sotvann langs pipevangene. Forholdet kan indikere fuktpåvirkning, kondens eller utettheter i pipeløpet og bør undersøkes nærmere.
• Det er registrert stedvise oppsprekkinger i forblendingstegl på pipen innvendig. Sprekkdannelser kan være et resultat av alder, bevegelser eller varmepåkjenning.
• Det er en parafinkamin tilknyttet pipen i gang. Fyring med fossil parafin til oppvarming av bygninger har vært forbudt i Norge siden 1. januar 2020. Kaminen kan derfor ikke benyttes med fossil parafin.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få gjennomført en grundig vurdering av pipens tilstand av kvalifisert fagperson, for å avdekke eventuelle behov for vedlikehold eller utbedringer.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert sikkerhet, økt risiko for funksjonssvikt og potensiell brannfare.
• Kaminen kan eventuelt bygges om for bruk med godkjent, fornybart flytende biobrensel dersom den er egnet for dette. Alternativt bør kaminen tas ut av bruk eller fjernes dersom den ikke skal benyttes.



Pipe i kjeller.



Ildsted i stue.



Kamin i gang.



Sotvannmerker langs pipevange.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Kjelleren er utført med støpt betonggulv mot grunnen. Grunnmur og deler av innvendige vegger er oppført i betong og lettklinker. Enkelte innvendige vegger er innvendig kledd med tresonittplater. Innvendige skillevegger er utført i trekonstruksjon og lettklinker. Det er stedvis synlig fjell i kjelleren.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert synlig vann på gulv og fuktighet murflater i kjelleren. Forholdet indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen.
• Det er registrert indikasjoner på fuktgjennomtrengning gjennom deler av kjellermuren. Dette er et forhold som ofte forekommer i eldre grunnmurskonstruksjoner uten tilfredsstillende utvendig fuktsikring.
• Det er registrert råteskader på treverk i kjelleren. Skadene skyldes fuktpåvirkning og medfører redusert bæreevne og levetid for de berørte bygningsdelene.

Konsekvens/tiltak
• Årsaken til fuktpåvirkningen bør kartlegges, og nødvendige tiltak for å begrense videre fuktbelastning bør gjennomføres.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningsmaterialer, noe som kan medføre helsemessige utfordringer og redusert levetid for konstruksjonen.
• Det anbefales å vurdere behovet for forbedret utvendig fuktsikring og drenering. Innvendige overflater bør holdes åpne og diffusjonsåpne for å redusere risikoen for skjulte fuktskader.
• Råteskadet treverk bør skiftes ut, og omfanget av skadene bør vurderes nærmere ved utbedring.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimatet som er satt omfatter videre undersøkelser av registrerte forhold, for utbedringskostnad anbefales det å innhente kostnadsestimater fra entreprenør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Synlig vann på gulv i kjeller. Råteskader på tilstøtende treverk.



Saltutslag på innvendig mur, dette indikerer fuktvandring i konstruksjonen.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er utført i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Åpningene mellom trinnene i den innvendige trappen er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk på den innvendige trappen. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall ved bruk av trappen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å redusere åpningene mellom trinnene slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom åpningene.
• Det bør monteres rekkverk på den innvendige trappen for å redusere risikoen for fall og personskade. Manglende rekkverk utgjør en betydelig sikkerhetsrisiko, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.



Innvendig trapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige dører, hovedsakelig utført som finerte dører. I tillegg er én dør utført som fyllingsdør.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

• Det er registrert spor etter smågnagere i bygningen. Omfanget av aktiviteten og eventuelle skader kunne ikke fastslås ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å undersøke om det foreligger aktivt angrep, tette mulige adkomstveier og iverksette nødvendige tiltak ved behov. Eventuelle skader bør utbedres.



Ekskrementer etter smågnagere.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er fra 1987. Gulvet er belagt med vinylbelegg, veggene er kledd med våtromsplater, og himlingen er utført med himlingsplater. Rommet er utstyrt med servant med innredning og dusjløsning.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Våtrommet er fra 1987 og har passert forventet teknisk levetid for overflater og tettesjikt. Det foreligger ingen dokumentasjon på senere rehabilitering eller utskifting av membran. Som følge av alder kan tettesjiktets funksjon ikke lenger forventes å være tilfredsstillende, og risikoen for skjulte fuktskader er vesentlig forhøyet. Våtrommet tilfredsstiller ikke dagens krav til utførelse og har behov for full rehabilitering.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales full rehabilitering av våtrommet med nye overflater, tettesjikt og tilpasning til gjeldende byggtekniske krav. Eventuelle skjulte fuktskader bør kartlegges i forbindelse med arbeidene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Oversiktsbilde av bad.



Oversiktsbilde av bad.



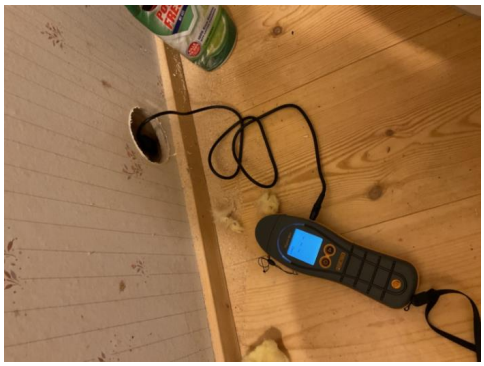
Servantinnredning på badet.

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon bak dusjsonen uten at det ble påvist unormale forhold på undersøkelsestidspunktet. Undersøkelsen anses imidlertid som en stikkprøvekontroll, og det kan ikke utelukkes skjulte skader eller fuktproblematikk i konstruksjonen.



Fuktmåling i tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er registrert slitasje og bruksmerker på innredningen, noe som er forenelig med alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes utskifting eller oppgradering av kjøkkeninnredningen på sikt for å opprettholde funksjon og estetikk.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for ytterligere slitasje, redusert brukervennlighet og mulig behov for mer omfattende tiltak senere.



Oversiktsbilde av kjøkkeninnredningen.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er registrert ulyd i viften ved lav hastighet.

Konsekvens/tiltak
• Viften bør kontrolleres og eventuelt repareres eller skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og redusere risiko for ytterligere skade eller redusert avtrekkseffekt.



Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TOALETTROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse
Toalettrommet har gulv belagt med vinylbelegg, vegger med tapet og himling kledd med himlingsplater.
Rommet er utstyrt med servant og toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert merker på gulvet som kan være forårsaket av en tidligere lekkasje fra vanntilførselen til toalettet. Det ble ikke registrert pågående lekkasje ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Vanntilførselen til toalettet bør kontrolleres jevnlig for å avdekke eventuelle lekkasjer. Skadde overflater kan utbedres ved behov.



Merker på gulv trolig etter lekkasje fra vannledningen til vanntilførselen.





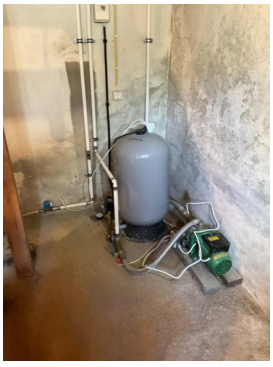
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Innvendige vannledninger er utført som rør-i-rør-system og kobberrør.

Vurdering av avvik:
• Deler av de innvendige vannledningene er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Rørene er eldre enn 33 år og har derfor usikker gjenværende funksjonstid som følge av alder og normal slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales jevnlig kontroll av røropplegget med tanke på lekkasjer og korrosjon. Utskifting må påregnes etter hvert som rørenes funksjon svekkes eller ved fremtidige oppgraderinger av boligen.



Vannpumpe i kjeller.

Tilstandsrapport



Vannrenseanlegg.



Innedel fra 2020.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsledninger er utført i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med tilluft gjennom veggventiler og avtrekk fra kjøkken.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet med luft-til-luft varmepumpe. Innedelen er fra 2020, mens utedelen ble skiftet i 2023.



Utedel fra 2023.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder med et volum på ca. 200 liter.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er utført som en kombinasjon av skjult og synlig ledningsopplegg. Sikringsskapet er utstyrt med skrusikringer.

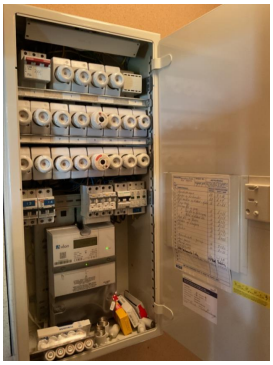
Vurdering av avvik:

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en kontroll av det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person, for å avdekke eventuelle feil eller mangler og redusere risikoen for brann eller personskade.

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.



Synlig fuktsikring over grunnmuren.

Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Byggegrunn av fjell.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse
Det er registrert synlig fuktsikring på deler av grunnmuren. Omfanget av eventuell utvendig fuktsikring på øvrige deler av grunnmuren er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert synlig fuktsikring på deler av grunnmuren. Fuktsikring utført i henhold til tidligere standarder og anbefalinger er eldre enn 25 år og har derfor usikker gjenværende funksjonstid. På grunn av alder og registrerte forhold er det sannsynlig at grunnmuren helt eller delvis mangler fungerende utvendig fuktsikring.
• Det er registrert synlig vann i kjelleren, noe som indikerer svikt i grunnmurens fuktsikringssystem eller tilhørende dreneringsløsning.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes behov for utbedring eller fornyelse av utvendig fuktsikring i forbindelse med fremtidige gravearbeider.
• Årsaken til vanninntrengningen bør kartlegges av fagkyndig. Nødvendige tiltak for å hindre videre fuktpåvirkning bør utføres, og utbedring av drenering og utvendig fuktsikring må påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker (Leca) og betong. Deler av grunnmuren er innvendig bekledd med tresonittplater.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert sprekkdannelser i grunnmuren, hovedsakelig i overgangen mellom den opprinnelige delen av bygningen og tilbygget. I tillegg er det stedvis registrert riss og mindre sprekkdannelser i grunnmuren. Registrerte forhold kan være et resultat av setninger og bevegelser i konstruksjonen.
• Det er registrert tegn til differansebevegelser mellom den opprinnelige delen av bygningen og tilbygget. Tilbygget fremstår å ha satt seg noe i forhold til eksisterende bolig. Dette har medført registrerte sprekkdannelser i grunnmuren, sprekker i innvendige overflater samt høydeforskjeller i gulvene i hovedetasjen.

Konsekvens/tiltak
• Sprekkdannelsene bør holdes under oppsikt med tanke på videre utvikling. Dersom sprekkene øker i omfang eller det oppstår tegn til bevegelser i konstruksjonen, anbefales nærmere vurdering av fagkyndig og nødvendige utbedringer ved behov.
• De registrerte bevegelsene bør holdes under oppsikt med tanke på videre utvikling. Dersom det oppstår økende sprekkdannelser eller ytterligere bevegelser, anbefales nærmere vurdering av fagkyndig. Eventuelle utbedringer må vurderes ut fra utviklingen og årsaken til bevegelsene.



Sprekkdannelse mellom opprinnelig grunnmur og tilbygg.

Tilstandsrapport



Manglende utvendig forblending.

TG 3 Terrengforhold

Vurdering av avvik:
• Terrenget på boligens vestside har fall inn mot grunnmuren. Dette øker risikoen for at overflatevann ledes mot grunnmuren og kan bidra til økt fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Terrenget bør justeres slik at det oppnås fall bort fra grunnmuren. Dette vil redusere belastningen på grunnmur og dreneringssystem og bidra til å begrense risikoen for fuktinntrengning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse
Innvendige vann- og avløpsledninger er hovedsakelig utført i plast.
Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.
Vannforsyningen skjer fra privat borebrønn, og avløpet ledes til privat septikanlegg.
Vannforsyningen ble ikke funksjonstestet under befaringen, da vannet var stengt av i boligen på tidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten fra den private borebrønnen. Vannkvaliteten er derfor ukjent.
• Deler av avløpssystemet er utført med PVC-plastrør som er eldre enn 35 år. Avløpsledninger av denne alderen har usikker gjenværende funksjonstid som følge av alder og normal slitasje.
• Det foreligger kommunalt pålegg om utbedring av det private avløpsanlegget med frist innen 2038. Fremtidig eier må påregne kostnader knyttet til oppfyllelse av pålegget innen fastsatt frist.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre analyse av brønnvannet for å dokumentere vannkvaliteten og sikre at vannet er egnet som drikkevann.
• Det anbefales jevnlig kontroll av avløpssystemet. Utskifting må påregnes etter hvert som funksjonen svekkes eller i forbindelse med fremtidige oppgraderinger av boligen.
• Pålegget bør følges opp innen kommunens frist. Omfanget av nødvendige tiltak og tilhørende kostnader bør avklares med kommunen og eventuelt fagkyndig entreprenør før utbedringsarbeidene igangsettes.

TG 1 Septiktank

Beskrivelse
Eiendommen har privat avløpsanlegg. Ifølge eier ble anlegget utbedret i 2008 med lukket tank på ca. 6 m³ for svartvann og slamavskiller på ca. 2 m³ for gråvann. Tankene er utført i betong. Opplysningene er ikke verifisert.

Oljetank

Beskrivelse
Eier opplyser om at det ikke foreligger noen oljetank på eiendommen.

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Takvinkel og type taktekking tilsier at det av sikkerhetsmessige hensyn bør være montert snøfangere.
• Rekkverket på terrasse har en høyde som er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde. Dette kan medføre økt risiko for fall.
• Det er ikke montert rekkverk på den utvendige betongtrappen. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall ved bruk av trappen.
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger. Bygningen er heller ikke opplyst å være utført med radonsperre. Radonnivået i boligen er derfor ukjent.
• Åpningene mellom trinnene i den innvendige trappen er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke montert rekkverk på den innvendige trappen. Manglende rekkverk medfører økt risiko for fall ved bruk av trappen.
• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en kontroll av det elektriske anlegget.
• Det er påvist mangler ved boligens brannvarslingsanlegg (brannalarm eller røykvarslere) ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere snøfangere der dette mangler for å redusere risikoen for nedfall av snø og is, noe som kan medføre fare for personskader og skade på eiendom.
• Rekkverket anbefales oppgradert til dagens sikkerhetskrav der dette er praktisk gjennomførbart, eller det bør etableres andre kompenserende tiltak for å redusere fallrisikoen.
• Det anbefales å montere rekkverk for å ivareta sikkerheten ved bruk av trappen.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling for å kartlegge radonkonsentrasjonen i inneluften. Dersom målingene viser forhøyede verdier, bør egnede radonreduserende tiltak vurderes.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å redusere åpningene mellom trinnene slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for at barn kan sette seg fast eller falle gjennom åpningene.
• Det bør monteres rekkverk på den innvendige trappen for å redusere risikoen for fall og personskade. Manglende rekkverk utgjør en betydelig sikkerhetsrisiko, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet.
• Det bør gjennomføres en kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person, for å avdekke eventuelle feil eller mangler og redusere risikoen for brann eller personskade.
• Det anbefales å kontrollere og utbedre brannvarslingsanlegget slik at det fungerer som forutsatt og oppfyller gjeldende krav. Eventuelle defekte eller manglende komponenter bør skiftes ut.

Bygninger på eiendommen

Garasje / uthus



Anvendelse
Uthus, lagring, garasje

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ukjent.

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Kombinert garasje og uthus oppført med delvis støpt betonggulv og delvis tregulv. Bygningen er oppført i bindingsverkskonstruksjon med utvendig stående trekledning. Mønet saltak er utført som sperrekonstruksjon og tekket med metalltakplater av varierende type og utførelse. Garasjedelen har to sidehengslede treporter. Bygningen fremstår med et betydelig vedlikeholdsetterslep, og det må påregnes omfattende vedlikeholds- og utbedringsarbeider for å bringe bygningen opp til en tilfredsstillende teknisk standard.

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

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår

Kommentar
Byggeåret er ukjent.

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

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Garasje oppført med betonggulv på grunn og bindingsverkskonstruksjon i tre, utvendig kledd med stående trekledning. Bygningen har mønet saltak utført som sperrekonstruksjon, tekket med metalltakplater. Garasjen er inndelt i tre garasjerom og har to vippeporter i tre samt én sidehengslet port. Bygningen fremstår med et betydelig vedlikeholdsbehov, og det må påregnes omfattende vedlikeholds- og utbedringsarbeider for å bringe den opp til en tilfredsstillende teknisk standard.

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 450 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 450 000**

Garasje / uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	450 000
Sum teknisk verdi - Garasje / uthus	Kr.		**150 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	300 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**350 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 950 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

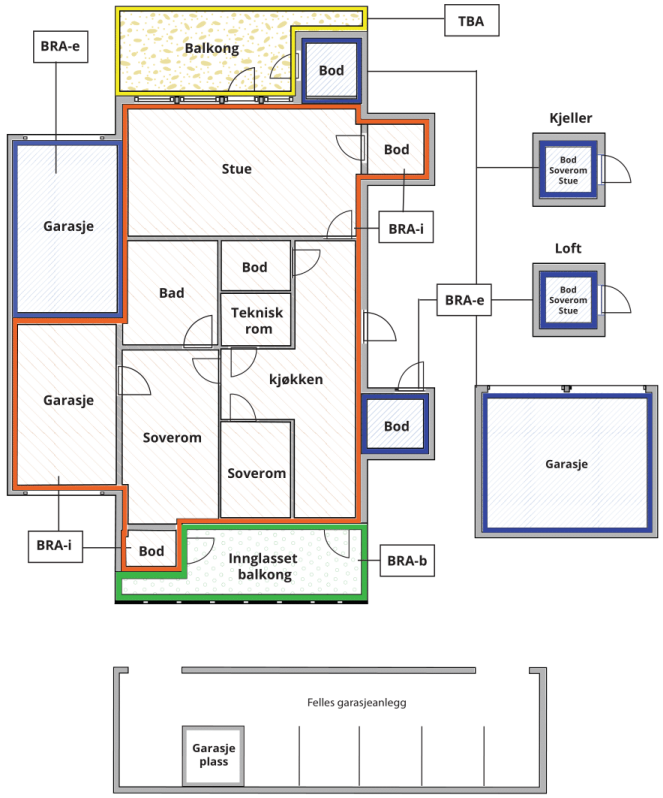
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	141			141	30
Kjeller	94			94	
SUM	**235**				**30**
SUM BRA	**235**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, rom med opplegg vaskemaskin, gang, kjøkken, trapperom, vindfang, toalettrom, stue		
Kjeller	Vedbod, uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3, uinnredet kjellerrom 4		

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for hovedetasjen. Det er registrert mindre avvik fra disse, men disse ansees normalt som ikke søknadspliktige.
Det foreligger ikke tegninger for kjelleren.

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

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje / uthus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		77		77	
SUM		**77**			
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		66		66	
SUM		**66**			
SUM BRA	**66**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasjerom, garasjerom 2, garasjerom 3	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS
Tyrivegen 6
2840 REINSVOLL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.7.2026	Marius Lien	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	16	69		0	2235.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vardalsvegen 540

Hjemmelshaver

Teigen Heidi Myhre, Brekke Mette, Myhre Sonja

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en landlig beliggenhet i Vardal vest for Gjøvik sentrum. Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse, gårdsbruk og landbrukseiendommer, og kjennetegnes av rolige omgivelser med gode solforhold og nærhet til natur- og friluftsområder. Det er gode muligheter for tur- og friluftsaktiviteter året rundt med skog, mark og landlige omgivelser i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra privat grunnboret brønn.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen omfattes av kommuneplanens arealdel 2020–2032 for Gjøvik kommune. Arealet er avsatt til bebyggelse og anlegg – nåværende boligbebyggelse. Eiendommen ligger innenfor hensynssone landskap, samt innenfor støysone (gul og rød sone iht. T-1442) og faresone for høyspenningsanlegg, inkludert høyspentkabel. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med kommuneplanens bestemmelser og hensynssoner som kan ha betydning for fremtidig bruk og utvikling av eiendommen.

Om tomten

Eiendommen ligger på en romslig tomt i landlige omgivelser. Tomten er opparbeidet med gårdsplass, grøntarealer og naturlig vegetasjon. Terrenget er svakt skrånende til kupert. Det er god plass til parkering og utendørs opphold, og tomten fremstår godt tilpasset eiendommens bruk. Adkomst skjer fra offentlig veg.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	26.07.2026	Selgers egeneklæringsskjema	Gjennomgått		Nei
Energirapport	26.07.2026	Energimerking utført av undertegnede.	Gjennomgått		Ja
Brukstillat./ferdigatt.	26.07.2026		Finnes ikke		Nei
Grunnbokutskrift	26.07.2026	Grunnboksutskrift for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	26.07.2026	Offentlige planer eiendommen omfattes av.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	26.07.2026	Situasjonskart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.07.2026	Byggemeldte tegninger for bygningen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

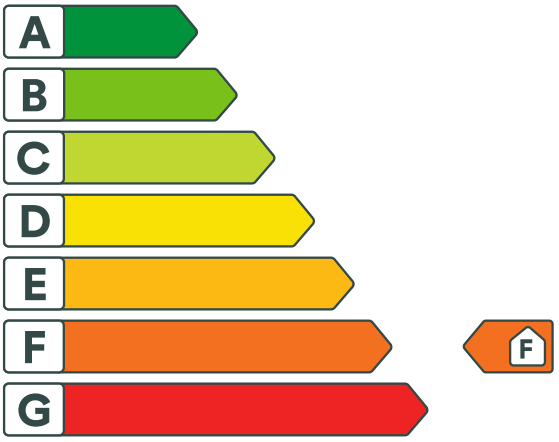
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

enova

Energiattest



Adresse **Vardalsvegen 540, 2825 GJØVIK**	
Dato for energimerking **26.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-323947**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **7498233**
Gårdsnummer **16**	Bruksnummer **69**
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 **1954**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **235,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **141,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **339,46 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **408,41 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **57 586 kWh**

Vardalsvegen 540, 2825 GJØVIK

Detaljering

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

Vardalsvegen 540, 2825 GJØVIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: 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 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: 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 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 25: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 27: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Egenerklæring

Vardalsvegen 540, 2825 GJØVIK

24 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vardalsvegen 540	Vardalsvegen 540	

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?

Vi har ikke kjøpt den. Det er et dødsbo fra vår mor

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Watercircles Norge AS-93

Informasjon om selger

Selger

Brekke, Mette

Selger

Myhre, Sonja

Selger

Teigen, Heidi Myhre

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Brønn og septiktank

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 52778033

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Heidi Myhre Teigen	**2026-07-24**	**Sonja Myhre**	**2026-07-24**

Identification

Heidi Myhre Teigen

Identification

Sonja Myhre

Name	Date
Mette Brekke	**2026-07-24**

Identification

Mette Brekke

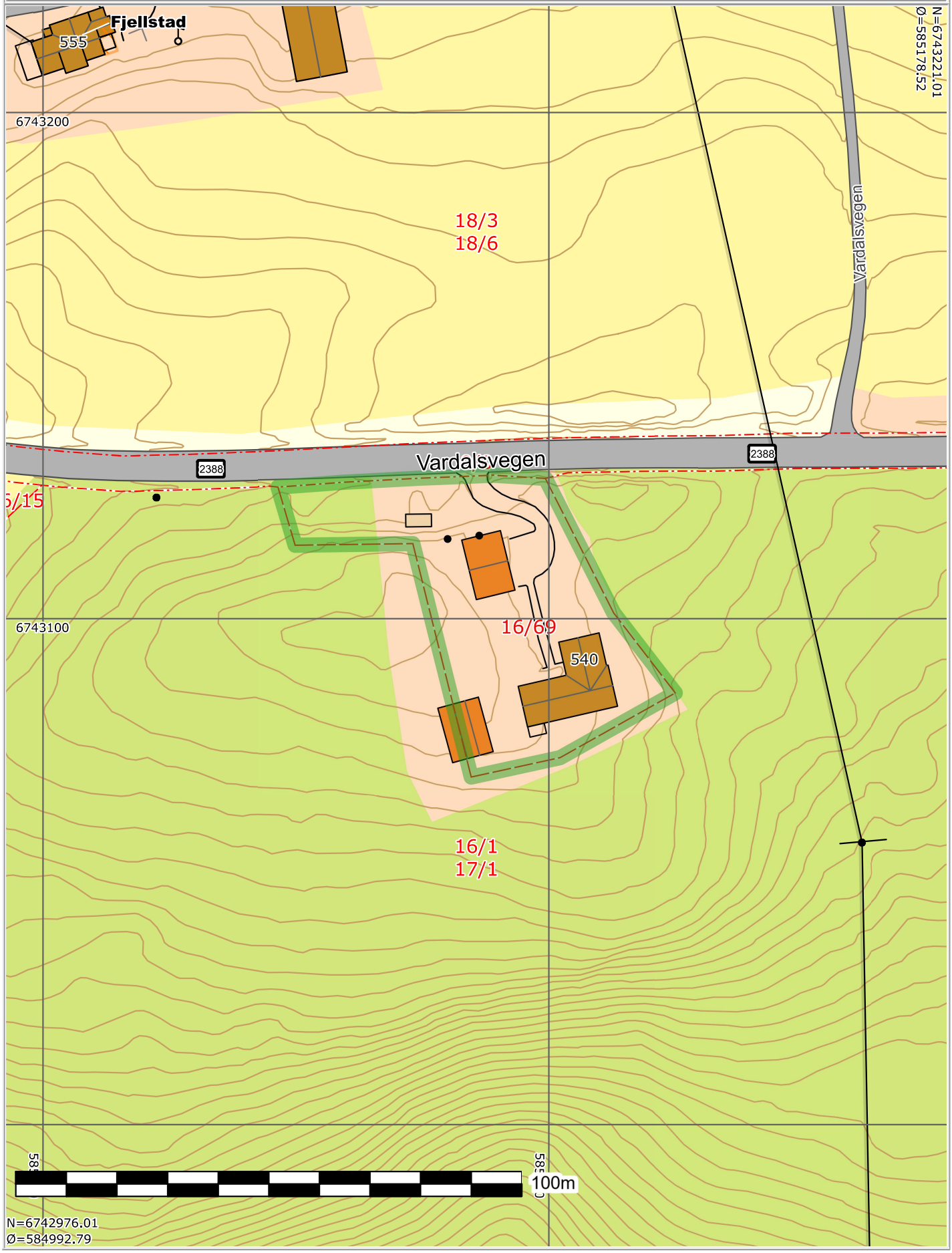
Signicat

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

Målestokk
1:1000

GJØVIK KOMMUNE

Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget.



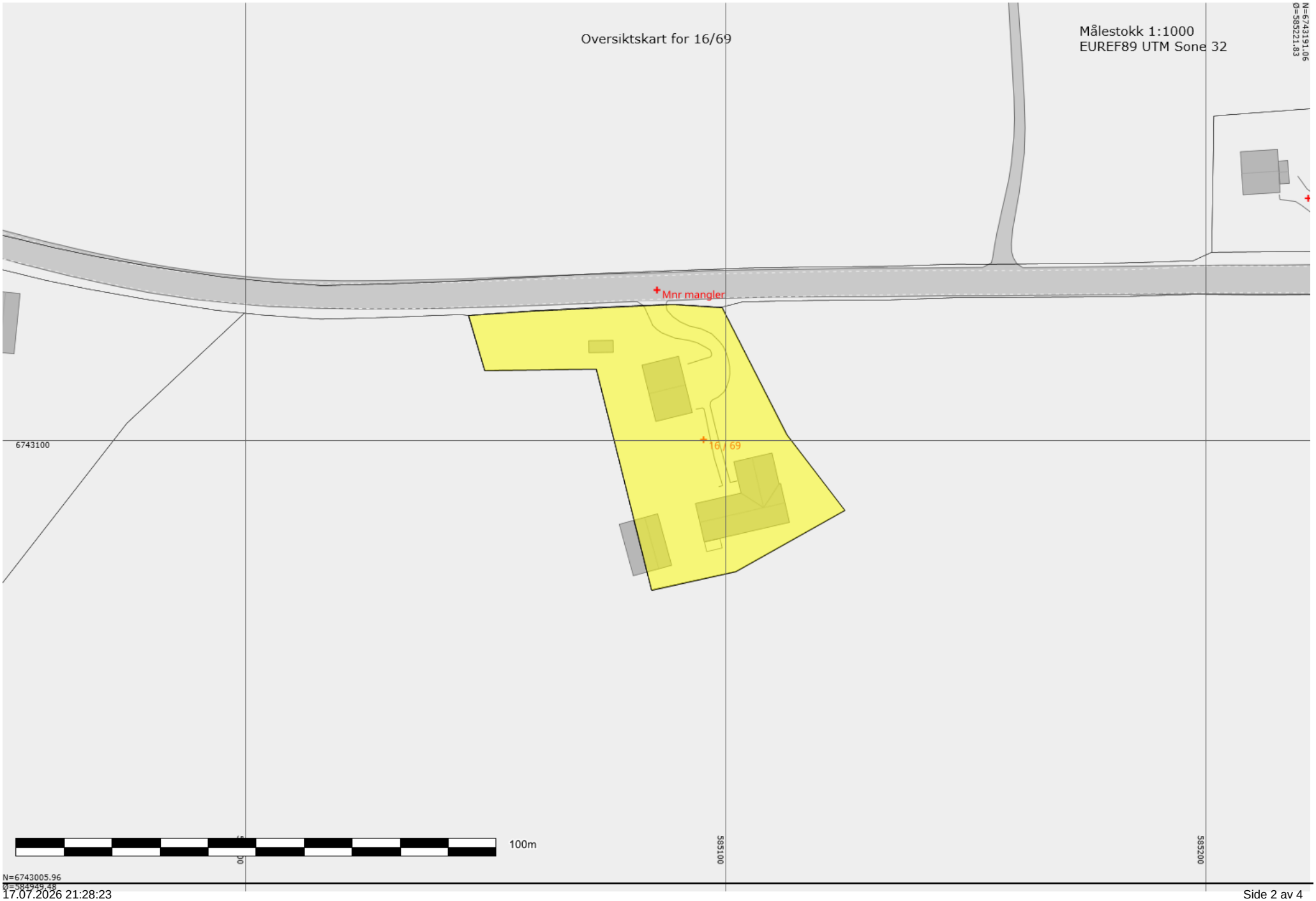
Gjøvik kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3407 - Gjøvik kommune	**16**	**69**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 16/69
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6743191.06
Ø=585221.83
Mnr mangler
16/69
6743100
100m
585100
585200
N=6743005.96
Ø=584949.48


16/69 (Hovedteig)
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
N=6743191.06
Ø=585221.83
Mnr mangler
1
2
3
4
5
6
7
8
52,86
29,15
19,90
26,06
17,95
47,42
23,23
11,95
16 / 69
6743100
585100
585200
100m
N=6743005.96
Ø=584949.48

Areal og koordinater

Areal: 2235,10 Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6743100,05 Øst: 585095,48

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6743127,62	585099,22	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			29,75	Ikke hjelpelinje	Blyantoriginal	200	
2	6743101,10	585112,71	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			19,90	Ikke hjelpelinje	Blyantoriginal	200	
3	6743085,34	585124,86	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			26,06	Ikke hjelpelinje	Blyantoriginal	200	
4	6743072,59	585102,13	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			17,95	Ikke hjelpelinje	Blyantoriginal	200	
5	6743068,77	585084,59	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			47,42	Ikke hjelpelinje	Blyantoriginal	200	
6	6743114,77	585073,07	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			23,23	Ikke hjelpelinje	Blyantoriginal	200	
7	6743114,45	585049,84	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			11,95	Ikke hjelpelinje	Blyantoriginal	200	
8	6743125,91	585046,45	Ikke spesifisert	Gjerdestolpe	51 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			52,86	Vegkant	Blyantoriginal	500	

GJØVIK KOMMUNE

Vann og avløp

Til eiere av gårds-/bruksnummer: 16/69

Refnr.	*Saksnr.*	*Dato*
WNLW0873	202410612	GJØVIK, 23.10.2024

16/69 – Vardalsvegen 540, Gjøvik – Privat avløpsanlegg – Vedtak om utsettelse av pålegg om oppgradering

Vi viser til vårt informasjonsbrev datert 08.02.2023, forhåndsvarsel datert 28.09.2023 og pålegg datert 07.10.2024 vedrørende utbedring av privat avløpsanlegg. Her ble det informert om at alle med private avløpsanlegg eldre enn 30 år i Gjøvik kommune må oppgradere/utbedre sitt anlegg.

Vi viser videre til tilbakemelding datert 15.10.2024 hvor dere refererer til korrespondanse med Brenni hvor det ble gitt en utsettelse til 2038.

Vedtak

Vi tar tilbakemelding til etterretning og Gjøvik kommune gir utsettelse på pålegg om utbedring av privat avløpsanlegg frem til 2038 slik det står i tidligere korrespondanse (e-post fra Gjøvik kommune v/ Brenni datert 11.10.2023)

Det er viktig at nye eiere blir informert om vedtaket ved eventuelt salg.

Det er eiers ansvar at det private avløpsanlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende.

Orientering om klageadgang

Vedtaket kan påklages, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Klagen skal være skriftlig og begrunnet. Klagefristen er 3 uker fra den dag vedtaket kom frem til den påførte adresse.

Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes til *Gjøvik kommune v/Forvaltning og Miljø. Postboks 630, 2810 Gjøvik* – postmottak@gjovik.kommune.no

Dersom du har spørsmål til saken, kan du ta kontakt med vår saksbehandler på tlf. 91 89 44 10 eller epost: bjorn.bering@gjovik.kommune.no

Etterspurt kopi av skjema fra kartleggingen av avløpsanlegget fra 2010 (feltregistreringsskjema) ligger vedlagt.

Det er viktig at det henvises til referansenummer ved alle tilbakemeldinger.

WNLW0873

Med hilsen
Gjøvik kommune

Aina Kristiansen
Seksjonsleder vann og avløp
Telefon: 95273343

Hans Petter Brenni
Ingeniør vann og avløp
Telefon: 94891691

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg

* 16.69 - Vardalsvegen 540. Feltregistreringsskjema Asplan viak.pdf

Adresseliste:

Gårds-/bruksnummer	Navn	Adresse	Postnummer	Sted
16/69	MYHRE SONJA	Camilla Colletts veg 8B	2818	GJØVIK
16/69	BREKKE METTE	FEIRINGVEGEN 1433	2093	FEIRING
16/69	TEIGEN HEIDI MYHRE	Torke terrasse 30	2819	GJØVIK

Vardalsvegen 540

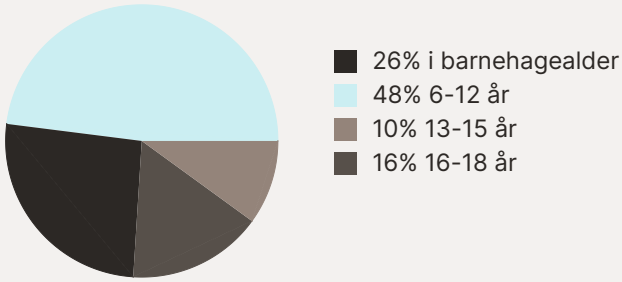
Offentlig transport

Svea Linje 425, 426	4 min 0.3 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	12 min 8.4 km
Oslo Gardermoen	1 t 33 min

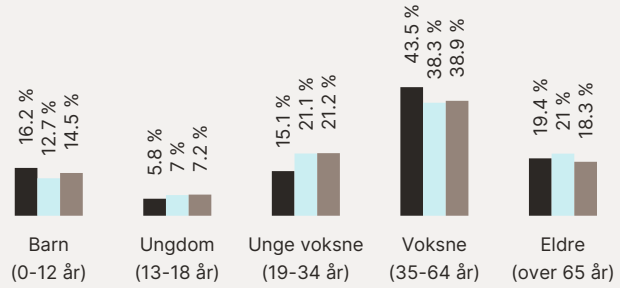
Skoler

Grande skole (1-7 kl.) 161 elever, 14 klasser	4 min 2.7 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.) 350 elever, 24 klasser	9 min 7.7 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.) 315 elever, 26 klasser	12 min 8.3 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	10 min 7.8 km
Raufoss videregående skole 450 elever	21 min 18.6 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Grande	279	142
Kommune: Gjøvik	30 267	16 073
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bybrua Fus barnehage (1-5 år) 52 barn	8 min 4.7 km
Kråkjordet barnehage (0-6 år) 53 barn	9 min 7.1 km
Marka barnehage (1-5 år) 57 barn	10 min 7 km

Dagligvare

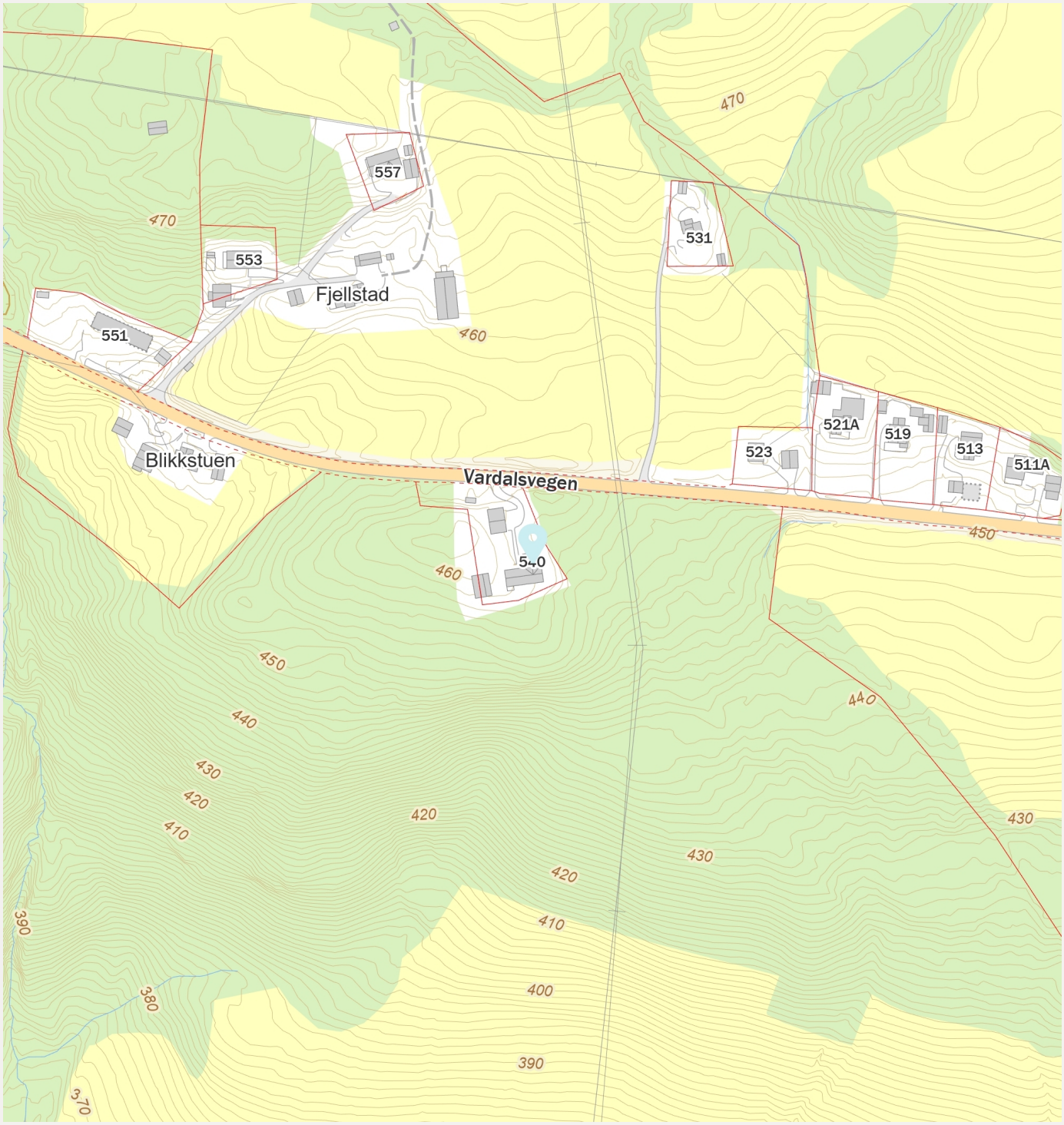
Coop Prix Tranberg PostNord	9 min 7.3 km
Kiwi Hunndalen PostNord	10 min 8.1 km

Sport

Grande skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 2.7 km
Varde ballbane Fotball	5 min 3.6 km
Basic Gym	12 min
MOVA CC Gjøvik	12 min

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





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



Gjensidige

Boligkjøperpakken

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

Boligkjøperpakke HUS

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

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

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

Boligkjøperpakke LEILIGHET

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

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

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

Boligkjøperpakke HYTTE

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

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

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

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

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

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

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

ETNEDAL SPAREBANK

Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelien



Andreas Hasvold



Tom Anders Skaugerud



Lage Kamben

✓ Åpne dører, raske svar og gode vilkår

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

www.etnedalsparebank.no