

Tilstandsrapport



 Leilighet i firemannsbolig.

 Panoramavegen 21 A, 2819 GJØVIK

 GJØVIK kommune

gnr. 72, bnr. 14, snr. 8

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 17.08.2026

Rapportdato: 26.08.2026

Oppdragsnr.: 22479-1132

Eiendomsverdi ref nr: IZ4548

Foretak: KVÆRNDAL OG LIEN TAKST &
BYGGRÅDGIVNING AS

Takstingeniør: Marius Lien



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

Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

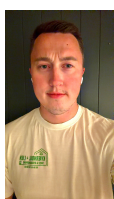
Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS

— Din lokale partner for takst og byggfaglig rådgivning i Innlandet

I Kværndal og Lien Takst & Byggrådgivning AS brenner vi for godt håndverk, ryddig kommunikasjon og fornøye 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

Marius Lien

Uavhengig Takstingeniør

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 byggregler

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten er beliggende i en firemannsbolig oppført i 2000 og fremstår generelt med normal standard sett i forhold til byggeår, byggemåte og konstruksjonstype. Boligen har vært gjenstand for normalt vedlikehold, men flere bygningsdeler og installasjoner er fra byggeåret. Det må derfor forventes økende vedlikeholds- og oppgraderingsbehov i årene fremover.

Innvendige overflater består hovedsakelig av laminatgulv, malte veggflater og himlingsplater. Det er registrert normal bruksslitasje, men stedvis forekommer knirk og noe oppsvelling i skjøter på laminatgulvet. Etasjeskillet er utført i trekonstruksjon, og ved stikkprøvemessig nivellering er det registrert høydeforskjeller på inntil ca. 40 mm gjennom rom. Det er også registrert stedvis åpning mellom gulv og gulvlist rundt pipe. Årsaken til høydeforskjellene er ikke nærmere undersøkt eller avklart ved befaringen.

Vinduer består hovedsakelig av 2-lags trevinduer fra byggeåret. Ved de to takvinduene er det registrert fuktmerker/misfarging, og årsaken til forholdet er ikke avklart. Det er også registrert manglende vannbrettbeslag utvendig på vinduene. Balkongdøren har mindre utetthet mellom dørblad og karm og går noe trangt.

Boligen har to bad, begge fra byggeåret 2000. Badet i 1. etasje har flislagte gulv- og veggflater, og det er registrert sprekker i enkelte fliser samt riss og slitasje i fuger. Ved sluket er det registrert ufagmessig utførelse av tettesjikt/membran, og det er registrert manglende eller utilstrekkelig membrantetting rundt en rørgjennomføring i vegg i våtsone. Vanntett sjikt er av ukjent utførelse og materiale. Sett i sammenheng med våtrommets alder og de registrerte utførelsesavvikene må rehabilitering av tettesjiktet påregnes. Ved hulltaking og fuktkontroll i tilstøtende konstruksjon ble det ikke påvist unormale forhold eller forhøyede fuktverdier på kontrollstedet.

Badet i loftsetasjen er også fra byggeåret og har flislagte gulv- og veggflater. Det er registrert riss og sprekker i fuger samt stedvis oppsprekking i elastiske fuger. På gulvet er det registrert motfall på deler av gulvarealet, herunder fall i retning mot dør. Fallforholdene medfører at eventuelt lekkasjevann ikke nødvendigvis ledes til sluk, og forholdet er derfor gitt TG3. Vanntett sjikt er av ukjent utførelse og materiale, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen eller tilslutningen mot sluk. Med bakgrunn i våtrommets alder og registrerte avvik må det påregnes at badet nærmer seg behov for rehabilitering. Ved hulltaking i tilstøtende konstruksjon ble det ikke påvist unormale forhold på kontrollstedet.

Kjøkkenet har innredning med malte, profilerte fronter og laminat benkeplate og fremstår med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det er registrert at et håndtak på innredningen kommer i konflikt med ventilatoren, men det er

for øvrig ikke registrert vesentlige forhold ved kjøkkeninnredningen i rapporten.

Tekniske installasjoner omfatter blant annet rør-i-rør-system for vannforsyning, avløpsledninger i plast og balansert ventilasjonsanlegg. Varmtvannsberederen er fra 2001 og har oppnådd en høy alder, slik at gjenværende brukstid er usikker og utskifting må påregnes på sikt. Det er i tillegg registrert et forhold ved den elektriske tilkoblingen til berederen som bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person.

Leiligheten har vedovn tilknyttet elementpipe. Det mangler ubrennbar plate eller tilsvarende beskyttelse på gulvet under og foran sot-/feieluken. Forholdet er registrert som et helse-, miljø- og sikkerhetsavvik og bør utbedres.

Samlet sett fremstår leiligheten med en tilstand som i stor grad må ses i sammenheng med byggeåret 2000. De mest vesentlige forholdene er knyttet til våtrommene, hvor alder, utførelsesavvik og fallforhold tilsier at fremtidig rehabilitering må påregnes. I tillegg er det registrert nivåforskjeller i etasjeskillet, fuktmerker ved takvinduer, enkelte avvik ved dør og gulvoverflater samt en eldre varmtvannsbereder. Det er ikke registrert unormale fuktverdier ved de utførte stikkprøvekontrollene i tilstøtende konstruksjoner til våtrommene.

Leilighet i firemannsbolig. - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen er oppført med sokkeletasje i betong og bindingsverkskonstruksjoner i tre, utvendig kledd med stående bordkledning. Bygningen har mønet saltak i trekonstruksjon, tekkt med betongtakstein. Leiligheten har hovedsakelig 2-lags trevinduer fra byggeåret samt to takvinduer. Entrédør er utført i brann- og lydklassifisert utførelse, og balkongdør har 2-lags isolerglass. Leiligheten har balkong med terrassebord av impregneret treverk og rekkverk i tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av laminatgulv. Vegger er hovedsakelig utført med malte plater, og himlinger med himlingsplater. Etasjeskiller er utført i trekonstruksjon. Leiligheten har vedovn tilknyttet elementpipe, innvendig tretrapp mellom etasjene og profilerte fyllingsdører i tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Leiligheten har to bad, ett i 1. etasje og ett i loftsetasjen, begge fra byggeåret 2000. Badene har flislagte gulv- og veggflater samt himlingsplater. Badet i 1. etasje er innredet med servant, gulvmontert toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin, og varmtvannsbereder er plassert på badet. Badet i loftsetasjen er innredet med servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Begge bad har mekanisk avtrekk via boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet har innredning med malte, profilerte fronter og laminat benkeplate. Det er utstyrt med kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. Over kokesonen er det montert kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført med rør-i-rør-system, og avløpsledningene er utført i plast. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk. Varmtvannsbereder er plassert på badet i 1. etasje og er fra 2001. Det elektriske anlegget fremstår hovedsakelig som skjult ledningsanlegg med fordeling via sikringsskap med automatsikringer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	137 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	137 m ²
Totalpris	3 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	3 850 000
---------------------------------------	-----------

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet i firemannsbolig.

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

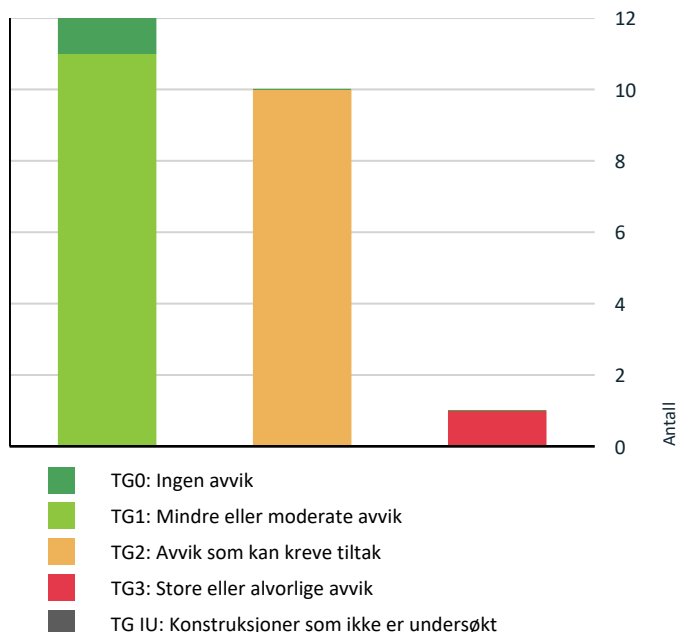
Takstmannens kontroll av lovlig bruk av eiendommen/boenheten er begrenset til å omfatte sammenhold av siste godkjente byggetegninger for eiendommen og/eller den aktuelle boenheten mot faktisk bruk på befaringstidspunktet.

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

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

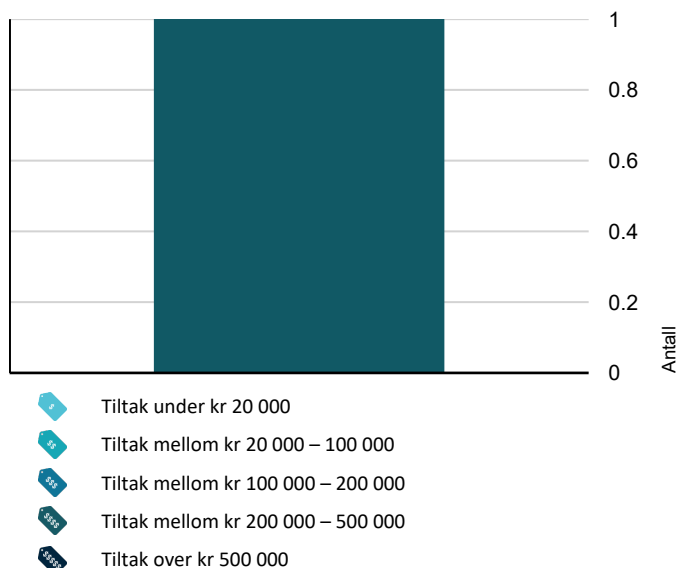
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Leilighet i firemannsbolig.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

! Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Loftsetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er ikke etablert ubrennbar plate/materiale på gulvet under og foran sot-/feieluken. [Gå til side](#)

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 bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket

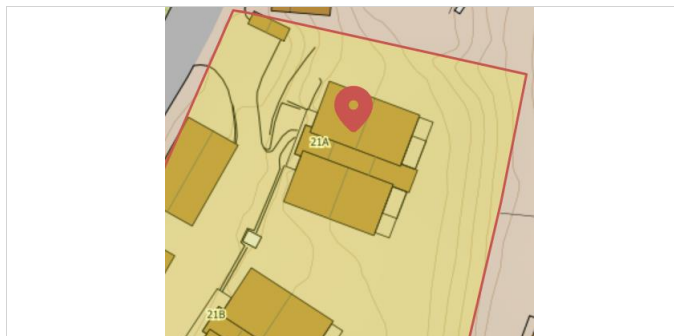
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

Energirapporter vedlagt

- Energirapport

Tilstandsrapport

LEILIGHET I FIREMANNSBOLIG.



Byggeår
2000

Kommentar
Bygningen er oppført i 2000,
ferdigattest er gitt i 2002.

Anvendelse
Boligformål

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

Vedlikehold
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer består hovedsakelig av 2-lags trevinduer fra byggeåret. Det er registrert to Velux takvinduer, ett på bad og ett på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktmerker/misfarging ved takvinduene. Årsaken til forholdet er ikke avklart.
- Det er registrert manglende vannbrettbeslag utvendig på vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Årsaken til registrerte fuktmerker ved takvinduene bør undersøkes nærmere. Merkene kan skyldes tidligere eller pågående kondens -/fuktbelastning eller utettheter, og det kan ikke ut fra visuell kontroll alene fastslås om forholdet er aktivt. Videre oppfølging anbefales for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak.

Manglende vannbrettbeslag kan gi økt fuktbelastning på vindu og omkringliggende konstruksjoner. Det anbefales å etablere tilfredsstillende beslag/løsning for bortledning av vann.



Tydelige merker etter fuktpåvirkning i utforingene til takvinduene.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédøren har brann- og lydklassifisert utførelse. Balkongdøren er utstyrt med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert mindre utetthet mellom dørblad og karm på balkongdøren, og døren går noe trangt.

Konsekvens/tiltak

- Balkongdøren bør justeres og tetningslister/karm kontrolleres. Forholdet kan medføre trekk og noe økt varmetap dersom det ikke utbedres.



Balkongdøren er ikke tett i nedre hjørnet.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Leiligheten har balkong med terrassebord av impregnert treverk og rekkverk i trekonstruksjon.

Overflatene har normal vær- og bruksslitasje sett i forhold til alder og eksponering.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av balkongen.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Leiligheten har en utvendig bod på terrasse på ca. 2,5 m², samt sportsbod i tilknytning til carport på ca. 5 m².

Boligen er en selveierleilighet tilknyttet et sameie. I henhold til gjeldende vedtekter tilligger vedlikeholdsansvaret for utvendige bygningsdeler og enkelte felles konstruksjoner sameiet.

Bygningsdeler som omfattes av sameiets vedlikeholdsplikt, er som hovedregel ikke nærmere omtalt i rapporten, med mindre det er registrert forhold som vurderes å kunne ha betydning for selveierenheten eller boligens tilstand.

Rapporten omhandler primært de bygningsdelene og installasjonene som har direkte betydning for selveierenheten, og som omfattes av eiers vedlikeholdsansvar.



Egen car-port plass med tilhørende bod.

INNENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige gulvoverflater er hovedsakelig utført med laminatgulv.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert en del knirk i deler av gulvet, samt stedvis noe oppsvelling i laminatskjøter.

Konsekvens/tiltak

- Knirk kan skyldes bevegelser mellom gulv, underlag og/eller underliggende konstruksjon. Mindre oppsvelling i skjøter kan være relatert til tidligere fuktbelastning eller normal bruksslitasje. Årsaken er ikke nærmere avklart ved befaringen.

Det anbefales å undersøke årsaken til knirk og oppsvelling nærmere. Lokal utbedring eller utskifting av skadede gulvbord kan vurderes dersom forholdene er sjenerende eller utvikler seg.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige veggoverflater består hovedsakelig av malte plater. Himlinger er utført med himlingsplater. Overflatene fremstår med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert høydeforskjeller på inntil ca. 40 mm gjennom rommet.
- Det er også stedvis registrert åpning mellom gulv og gulvlist rundt pipe.

Konsekvens/tiltak

- Registrerte høydeforskjeller er større enn det som normalt forventes. Forholdet kan skyldes setninger, deformasjoner eller skjevheter i etasjeskiller/underliggende konstruksjon. Årsaken er ikke nærmere undersøkt eller avklart ved befaringen.

Det vurderes normalt ikke som nødvendig med tiltak dersom forholdet er stabilt og ikke medfører vesentlige bruksmessige ulemper. Ved ønske om plant gulv må det påregnes oppretting. Ved tegn til videre utvikling bør forholdet undersøkes nærmere.



Glippe mellom gulvlist og gulv på ca. 10mm rundt pipe.

Radon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bygningen er oppført i 2000, før det ble innført generelle forskriftskrav om radonforebyggende tiltak i nye boliger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak. Det foreligger heller ikke opplysninger om utførte radonmålinger.

Eiendommen ligger i et område som er angitt med ukjent aktsomhetsgrad i NGUs radonaktsomhetskart.



Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Leiligheten har vedovn tilknyttet elementpipe. Det er sot-/feieluke på pipen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke etablert ubrennbar plate/materiale på gulvet under og foran sot-/feieluken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres ubrennbar plate eller tilsvarende beskyttelse på gulvet ved sot-/feieluken. Manglende beskyttelse medfører økt risiko for antennelse dersom glør eller varme sotrester faller ut ved feiling eller tømning av sotluken.



Ildsted i stuen.



Manglende ubrennbar plate foran sot-/feieluke.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Leiligheten har innvendig trapp utført i trekonstruksjon med lakkerte overflater.



Innvendig trapp mellom etasjene.



Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består hovedsakelig av profilerte fyllingsdører i tre.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret og har flislagte gulv- og veggflater samt himlingsplater.

Badet er innredet med nedfelt servant, gulvmontert toalett og dusjhjørne med glassvegg. Det er opplegg for vaskemaskin, og varmtvannsbereider er plassert på badet.



Oversiktsbilde av bad.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde av bad.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggoverflatene er flislagte, og himlingen er utført med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert sprekker i enkelte fliser samt riss og slitasje i fuger. Overflatene og underliggende konstruksjoner er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i fliser og riss i fuger viser at overflatene har redusert tilstand. Skadede fuger bør utbedres og sprukne fliser bør skiftes. Det bør samtidig undersøkes om sprekkdannelsene skyldes bevegelser i underlaget.

Med bakgrunn i våtrommets alder og registrerte forhold må det påregnes økt vedlikeholdsbehov, og en fremtidig oppgradering av våtrommet må forventes. Ved videre bruk bør overflatene følges opp jevnlig med tanke på utvikling av sprekker og andre tegn til svekkelse.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 1:50 i dusjonen og ca. 1:100 på øvrige deler av gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert riss og slitasje i enkelte flisfuger. Gulvoverflatene er fra byggeåret 2000 og har oppnådd en alder hvor økt vedlikeholdsbehov må forventes.

Konsekvens/tiltak

- Rissede og slitte fuger bør utbedres. Med bakgrunn i våtrommets alder og registrerte forhold må det forventes økende vedlikeholdsbehov, og fremtidig rehabilitering av våtrommet må påregnes.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk i gulvet.

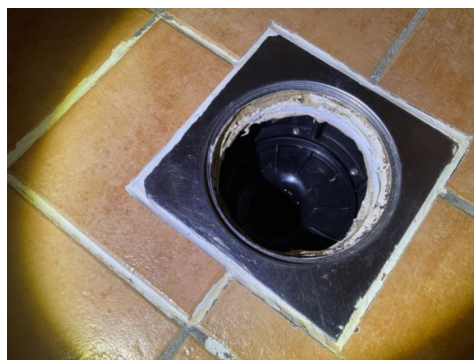
Vurdering av avvik:

- Det er registrert ufagmessig utførelse av tettesjikt/membran ved sluk. Det er også registrert manglende eller utilstrekkelig membrantetting rundt rørgjennomføring i vegg i våtsone.
- Vanntett sjikt/membran er av ukjent utførelse og materiale, noe som medfører usikkerhet rundt løsningsens kvalitet og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Ufagmessig utførelse ved sluk og mangelfull tetting rundt rørgjennomføring medfører økt risiko for at vann kan trenge forbi det vanntette sjiktet og inn i omkringliggende konstruksjoner. Dette kan over tid medføre fuktskader.

Våtrommet er fra 2000, og tettesjiktet har dermed en høy alder. Sett i sammenheng med alderen og de registrerte utførelsesavvikene må rehabilitering av våtrommets tettesjikt påregnes. Punktvis utbedringer kan være vanskelig å gjennomføre med tilfredsstillende sikkerhet uten nærmere kjennskap til eksisterende membransystem og oppbygning.



Det er registrert ufagmessig utførelse rundt sluk.



Hull i vegg mellom dusjen og vask uten fuktsikring.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med nedfelt servant, gulvmontert toalett og dusjhjørne med glassvegg. Det er opplegg for vaskemaskin.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk via boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking fra tilstøtende rom bak servantinnredning. Det ble ikke påvist unormale forhold eller forhøyede fuktverdier på kontrollstedet. Undersøkelsen er stikkprøvebasert og representerer kun kontrollert område, og utelukker ikke at skader kan forekomme i øvrige deler av konstruksjonen.



Fuktmåling i tilliggende konstruksjon.

LOFTSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra byggeåret 2000 og har flislagte gulv- og veggflater samt himlingsplater. Badet er innredet med servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett.



Oversiktsbilde av bad.



Oversiktsbilde av bad.

LOFTSETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggoverflatene er flislagte, og himlingen er utført med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert riss/sprekker i fuger samt stedvis oppsprekking i elastiske fuger. Fugene har generelt preg av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Rissede og oppsprukne fuger bør utbedres. Skader i fuger kan medføre økt fuktbelastning på bakenforliggende tettesjikt og redusere våtrommets samlede robusthet over tid.

Med bakgrunn i at våtrommet er fra 2000 og registrerte forhold, må økt vedlikeholdsbehov forventes. Forholdene bør også ses i sammenheng med øvrige avvik ved våtrommet og alderen på det vannrette sjiktet.

LOFTSETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Det er sluk i gulvet samt eget sluk under dusjkabinettet. Dusjkabinettets avløp er ført direkte til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert motfall på deler av gulvet, herunder fall i retning mot dør. Fallforholdene medfører at eventuelt lekkasjevann ikke nødvendigvis ledes til sluk. Det er også registrert riss/sprekker i enkelte flisfuger utenfor våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Motfall medfører risiko for at vann ved eventuell lekkasje kan bli stående på gulvet eller ledes mot dør og videre ut av våtrommet, fremfor til sluk. Dette reduserer gulvets sikkerhet ved en eventuell lekkasjesituasjon.

Utbedring av fallforholdene vil normalt innebære inngrep i gulvkonstruksjonen og må ses i sammenheng med våtrommets øvrige oppbygning. Badet er fra 2000, og sett i sammenheng med alder og øvrige registrerte avvik bør større tiltak vurderes som del av en samlet rehabilitering fremfor punktvis utbedring. Rissede fuger bør vedlikeholdes.

Tilstandsrapport

Utbedring av registrerte avvik må sees i sammenheng med oppgradering av våtrommet. Kostnadsestimatet som er satt omfatter oppgradering av hele rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

LOFTSETASJE > BAD

! TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har to sluk, hvorav ett er plassert under dusjkabinett. Vanntett sjikt/membran er av ukjent utførelse og materiale.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt eller tilslutning mot sluk. Tettesjikt og sluk er fra byggeåret 2000 og har oppnådd en alder hvor gjenværende funksjon og levetid er usikker.

Det foreligger heller ikke dokumentasjon som avklarer oppbygningen og fuksikringen av våtromskonstruksjoner mot kald sone.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelsen av tettesjiktet, herunder tilslutninger mot sluk, gjennomføringer og konstruksjoner mot kald sone.

Med bakgrunn i våtrommets alder og øvrige registrerte avvik, herunder avvikende fallforhold, må det påregnes at våtrommet nærmer seg behov for rehabilitering. Ved rehabilitering bør det etableres nytt, dokumentert vanntett sjikt med tilfredsstillende tilslutninger mot sluk og øvrige gjennomføringer.

LOFTSETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har innredning med servant, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

LOFTSETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk via boligens balanserte ventilasjonsanlegg.

LOFTSETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i tilstøtende konstruksjon bak dusjonen 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 tillegg konstruksjon.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med malte, profilerte fronter og laminat benkeplate.

Kjøkkenet er utstyrt med kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Kjøkkenet fremstår med normal bruksslitasje, alder tatt i betraktning. Det er registrert at håndtaket på døren over ventilatoren tar i ventilatoren.



Oversiktsbilde av kjøkkeninnredningen.



Håndtaket på kjøkkeninnredningen tar i ventilatoren.

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

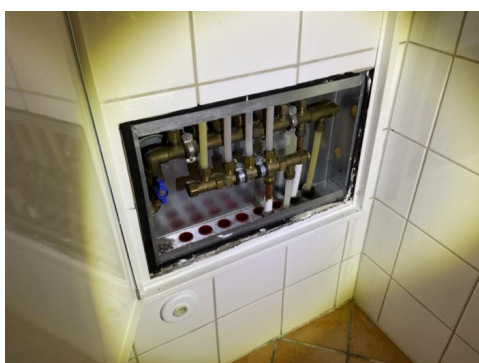
Det er montert kjøkkenventilator over kokesonen. Ventilatoren har mekanisk avtrekk via det balanserte ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med rør-i-rør-system.



Vannfordelerskap på bad.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsledninger er utført i plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og avtrekk. Ventilasjonsanlegget betjener boligens rom via ventiler og kanaler.



Balansert ventilasjonsanlegg.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert på badet i 1. etasje. Berederen er fra 2001.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannsberederen er fra 2001 og har oppnådd en høy alder.
- Det er registrert avvik ved den elektriske tilkoblingen til berederen.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av berederens alder er gjenværende brukstid usikker, og utskifting må påregnes på sikt. Eldre varmtvannsberedere har økt sannsynlighet for funksjonssvikt og lekkasje som følge av aldersrelatert slitasje.

Den elektriske tilkoblingen bør kontrolleres av kvalifisert elektroaglig person, og eventuelle avvik utbedres.



Varmtvannsbereder.

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget fremstår hovedsakelig som et skjult ledningsanlegg. Fordeling skjer via sikringsskap med automatsikringer.

Det er ikke utført kontrollmålinger eller funksjonstesting av det elektriske anlegget. Vurderingen er begrenset til en visuell kontroll av synlige og tilgjengelige komponenter ved befaringen. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller eventuelle senere endringer og utvidelser av anlegget.

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarslere og håndsløkkeutstyr.

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 er ikke etablert ubrennbar plate/materiale på gulvet under og foran sot-/feieluken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres ubrennbar plate eller tilsvarende beskyttelse på gulvet ved sot-/feieluken. Manglende beskyttelse medfører økt risiko for antennelse dersom glør eller varme sotrester faller ut ved feiling eller tømning av sotluken.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

137 m²/130 m²

Leilighet i firemannsbolig. : Entré, 2 Soverom, 2 Bad, Stue/kjøkken, 3 Bod, Stue m/trapp

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 3 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 500 000

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Oreholtet 2A ,2819 GJØVIK 44 m ² 1969 2 sov	05-08-2024	2 150 000	2 150 000	348 094	2 498 094	56 775
2 Panoramavegen 21A ,2819 GJØVIK 126 m ² 2000 3 sov	15-10-2018	3 980 000	4 200 000		4 200 000	33 333
3 Panoramavegen 21A ,2819 GJØVIK 126 m ² 2000 3 sov	30-10-2024	4 300 000	4 100 000	20 240	4 120 240	32 700
4 Panoramavegen 21B ,2819 GJØVIK 130 m ² 2001 2 sov	04-06-2024	4 390 000	4 200 000		4 200 000	32 308
5 Trondhjemsvegen 23B ,2821 GJØVIK 108 m ² 1989 3 sov	14-07-2026	3 300 000	3 300 000	90 433	3 390 433	31 393

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Leilighet i firemannsbolig.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 910 000
Sum teknisk verdi - Leilighet i firemannsbolig.	Kr.	3 850 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 850 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 850 000
--	------------	------------------

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

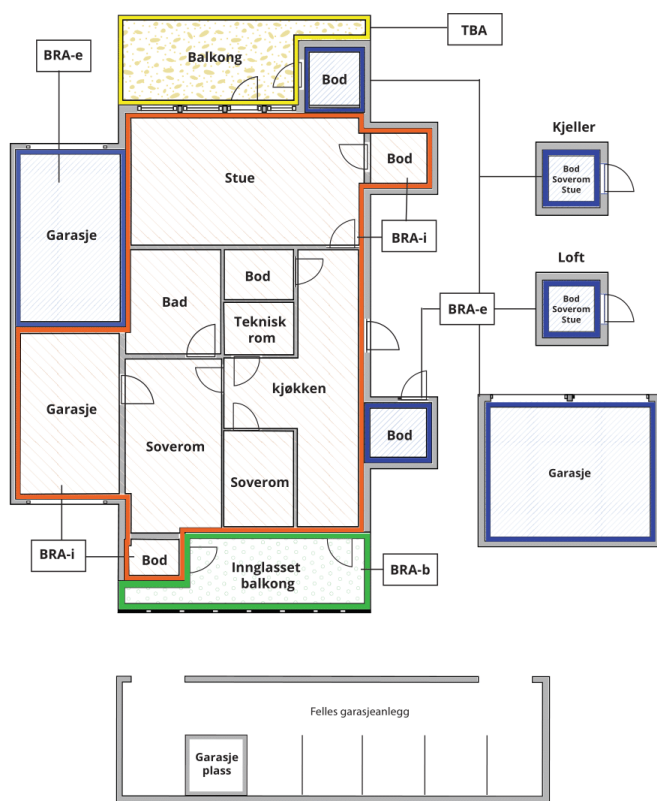
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i firemannsbolig.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	86	7		93	12
Loftsetasje	44			44	
SUM	130	7			12
SUM BRA	137				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré, soverom, bad, stue/kjøkken	Utvendig bod på terrasse., sportsbod	
Loftsetasje	Bod, soverom, stue m/trapp, bad		

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

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

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2026	Marius Lien	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	72	14		8	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Panoramavegen 21 A

Hjemmelshaver

Wang Berit

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde ved Nerbyjordet i Gjøvik kommune, med kort avstand til Gjøvik sentrum og tilhørende servicetilbud. Området består hovedsakelig av boliger og har en sentrumsnær, men samtidig noe tilbaketrukket beliggenhet.

Panoramavegen ligger nordvest i Gjøvik, og området har generelt gode utsiktsforhold mot Mjøsa og omkringliggende landskap. Det er gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon i nærområdet, samtidig som det er forholdsvis kort vei til butikker, skoler, barnehager og øvrige sentrumsfunksjoner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Tilkomst til eiendommen skjer fra Panoramavegen, med videre adkomst til eiendommens interne atkomstareal.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsanlegg.

Regulering

Eiendommen omfattes av 3407 KP2020-2032 - Kommuneplanens arealdel 2020-2032.

Om tomten

Tomtearealet rundt bebyggelsen er opparbeidet med adkomstarealer, utearealer og vegetasjon. Eventuelle arealopplysninger og bruk av utearealer må ses i sammenheng med sameiets vedtekter og seksjonering.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er seksjonert og organisert som en selveierleilighet i et boligbygg med flere boenheter. Seksjonen er registrert med egen seksjonsbetegnelse og tilhørende sameiebrøk, som angir eierandel i eiendommens fellesarealer og felles bygningsdeler.

Bruken av eiendommen reguleres av seksjoneringsdokumenter og eventuelle vedtekter for sameiet. Disse kan blant annet inneholde bestemmelser om vedlikeholdsansvar, bruk av fellesarealer samt rettigheter og plikter for seksjonseierne.

Felles bygningsdeler og arealer forvaltes av sameiet i henhold til eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Det kan foreligge tinglyste servitutter, erklæringer eller andre rettigheter og forpliktelser. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med grunnboksutskrift, seksjoneringsdokumenter og sameiets vedtekter.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.08.2026	Fullmaktshavers egenerklæringsskjema.	Gjennomgått		Nei
Energirapport	22.08.2026	Energimerking utført av undertegnede.	Gjennomgått		Ja
Brukstillat./ferdigatt.	25.08.2026	Ferdigattest for bygningen fra 2002.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.08.2026	Brukt for verdifastsettelse.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift	25.08.2026	Grunnbokutskrift for eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Offentlige planer	25.08.2026	Offentlige planer eiendommen omfattes av.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	25.08.2026	Situasjonskart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	25.08.2026	Byggemeldte tegninger for bygningen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2026	

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.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet 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 byggeskikk 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.”*



Adresse

Panoramavegen 21A, 2819 GJØVIK

Dato for energimerking

22.08.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-337107

Bygningstype

Småhus

Bygningsnummer

20417986

Gårdsnummer

72

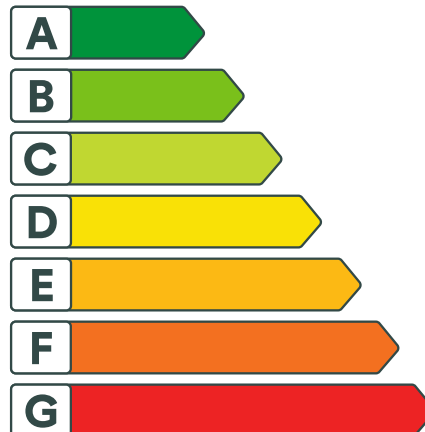
Bruksnummer

14

Seksjonsnummer

8

Bruksenhetsnummer

H0202


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

2000

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

130,0 m²

Oppvarmet bruksareal

130,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

140,00 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

157,54 kWh/m²

Totalt levert pr. år

21 207 kWh



Panoramavegen 21A, 2819 GJØVIK



Detaljering

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



Panoramavegen 21A, 2819 GJØVIK



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 21: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Egenerklæring

Panoramavegen 21 A, 2819 GJØVIK

24 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Panoramavegen 21 A

Postadresse

Panoramavegen 21 A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2005

Har eieren selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

21 år

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Nordland, Wenche Bjørklund

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.

Egenerklæring

A.1 Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Eiendommen har standard fra byggeår. Ikke pusset opp.

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 81869343

Egenerklæringsskjema

Name

Wenche B Nordland

Date

2026-08-24

Identification



Wenche B Nordland



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

RETT KOP
BEKREFTET

Advokat
ARNE B. KROKEIDE, MNA
2800 GJØVIK

VEDTEKTER

for eierseksjonssameiet Panoramavn. 21, gnr. 72 bnr. 14 i Gjøvik:

Kap. 1: Bestemmelser om sameiets organisering m.v.

§ 1

Eiendommen Panoramavn. 21, gnr. 72 bnr. 14 i Gjøvik, er oppdelt i eierseksjoner i henhold til eierseksjonsloven av 23. mai 1997. Nærværende bestemmelser gjelder som vedtekter for eierseksjonssameiet.

§ 2

Eierseksjonsbrøken er basert på seksjonenes arealer, i antall kvadratmeter med ett desimal, eksklusiv balkong/terrasse og eksklusiv andel av fellesareal i bygning (trapperom). Sameiebrøken framkommer derved som telleren i en brøk hvor nevneren er 8676.

Seksjonene skal brukes til bolig.

§ 3

Disse vedtekter kan endres ved 2/3-dels flertall av alle sameierne.

§ 4

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Styret innkaller skriftlig til ordinært sameiermøte (årsmøte) med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal inneholde forslag til saksliste, herunder angivelse av eventuelle innkomne saker/forslag som skal behandles på møtet. Årsmøtet skal holdes innen utgangen av april måned hvert år. Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret vedtar det, eller når minst 2 sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Forslag som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet avholdes.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon vedkommende eier. Seksjonen må være representert ved et husstandsmedlem over 18 år.

Årsmøtet skal behandle årsberetning fra styret, godkjenning av årsregnskap, vedtagelse av budsjett for inneværende år, gjennomgåelse av revisors beretning, valg av styre og valg av revisor.

Sameiet forvaltes av et styre på minst 3 - høyst 5 medlemmer etter sameiermøtets nærmere beslutning. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene velges for ett år. Dersom nytt årsmøte ikke avholdes ved utløpet av valgperioden forlenges styrets funksjonstid inntil neste lovlige styrevalg. Styrets leder velges særskilt. Styret skal føre protokoll over sine

forhandlinger, som underskrives av de tilstedeværende styremedlemmer. Styret er vedtaksført når minst halvdelen av styrets medlemmer er tilstede. Dobbeltstemme for styrets leder gjelder bare i tilfeller hvor styret består av 4 medlemmer, som samtlige er tilstede. Forøvrig kreves flertall av de tilstedeværende styremedlemmer for å fatte vedtak. Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noen spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Selskapets regnskaper skal revideres av en revisor valgt av sameiermøtet. Revisor skal avgi skriftlig revisjonsrapport til årsmøtet.

Kap 2: Bestemmelser om forholdet mellom seksjonene og sameiet.

§ 5

Hver sameier har full råderett over sin egen seksjon, herunder ved salg, utleie og pantsettelse. Utleie av seksjon i næringsøyemed eller som permanent disponering av seksjonen fra sameiers side kan nektes av styret. Styrevedtak om nekting av utleieforhold kan kreves overprøvet av sameiermøtet.

Ved overdragelse av seksjon hefter kjøperen for tidligere seksjonseiers forpliktelse for ubetalt andel av fellesutgifter og eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, dersom disse står ubetalt ved overdragelse.

§ 6

Tiltak på eller endringer av bygningens eksteriør så som anbringelse av markiser, antenner m.v., kan bare skje etter forhåndsgodkjennelse av styret. Valg av utvendig farge og typer overflatebehandling besluttet av styret.

§ 7

Alle utvendige anlegg disponeres av sameiet, og tjener til seksjonenes felles bruk. Trafikkareal, carport, hageareal inkludert beplantning og andre arealer vedlikeholdes av sameiet.

§ 8

Til sameiets fellesarealer hører 2 carport-anlegg. Disse vedlikeholdes av sameiet. Hver seksjon har bruksrett til en carport-plass. Fordelingen av carport-plassene fremgår av plantegning for carportene med seksjonsnumrene påført de respektive carportplasser, BILAG til disse vedtekter. Carport-plassen skal brukes til parkering, og må ikke benyttes til lager eller andre formål i slikt omfang at det hindrer seksjonen i å parkere egen bil i egen carport-plass. Til det utvendige anlegg hører 8 opparbeidede gjeste-parkeringsplasser. Disse plasser skal være disponible til parkering for gjester.

§ 9

Utgiftene til drift og vedlikehold av sameiet, heretter kalt fellesutgiftene, fordeles slik:

1. All drift og vedlikehold av boligbygningene, herunder alt bygningsmessig vedlikehold og opprustning utvendig, og innvendig så langt dette ivaretas av sameiet, samt alle kommunale eiendomsskatter, avgifter av et hvert slag og forsikringspremie for sameiet, fordeles etter sameiebrøk.
2. Øvrige utgifter dvs. drift og vedlikehold av utvendige arealer og anlegg, herunder carportene fordeles med like store deler pr. seksjon.

§ 10

Seksjonene og fellesarealene må ikke brukes på en måte som urimelig eller unødvendig er til skade eller ulempe for andre sameiere. Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Kap. 3: Avsluttende bestemmelser.

§ 11

Forøvrig gjelder eierseksjonsloven av 23. mai 1997, så langt den ikke er lovlig fraveket ved disse vedtekter.

§ 12

Ethvert søksmål fra sameiet mot en sameier eller tidligere sameier om krav som springer ut av sameierforholdet kan anlegges ved Toten herredsrett, som herved vedtas som verneting i kraft av ethvert erverv av seksjon i sameiet.

--- o0o ---

Disse vedtekter er fastsatt av utbyggeren, AS Byggpartner Eiendom, Brumunddal.


Arnt Hagen

Brumunddal, 1. november 1999


Karl Gisle Skjelbostad

RETT KOP
BEKREFTES:

Advokat
ARNE B. KROKEIDE, MNA
2800 GJØVIK



SITUASJONSKART

Eiendom:

Gnr: 72

Bnr: 14

Fnr: 0

Snr: 8

Hj.haver/Fester:

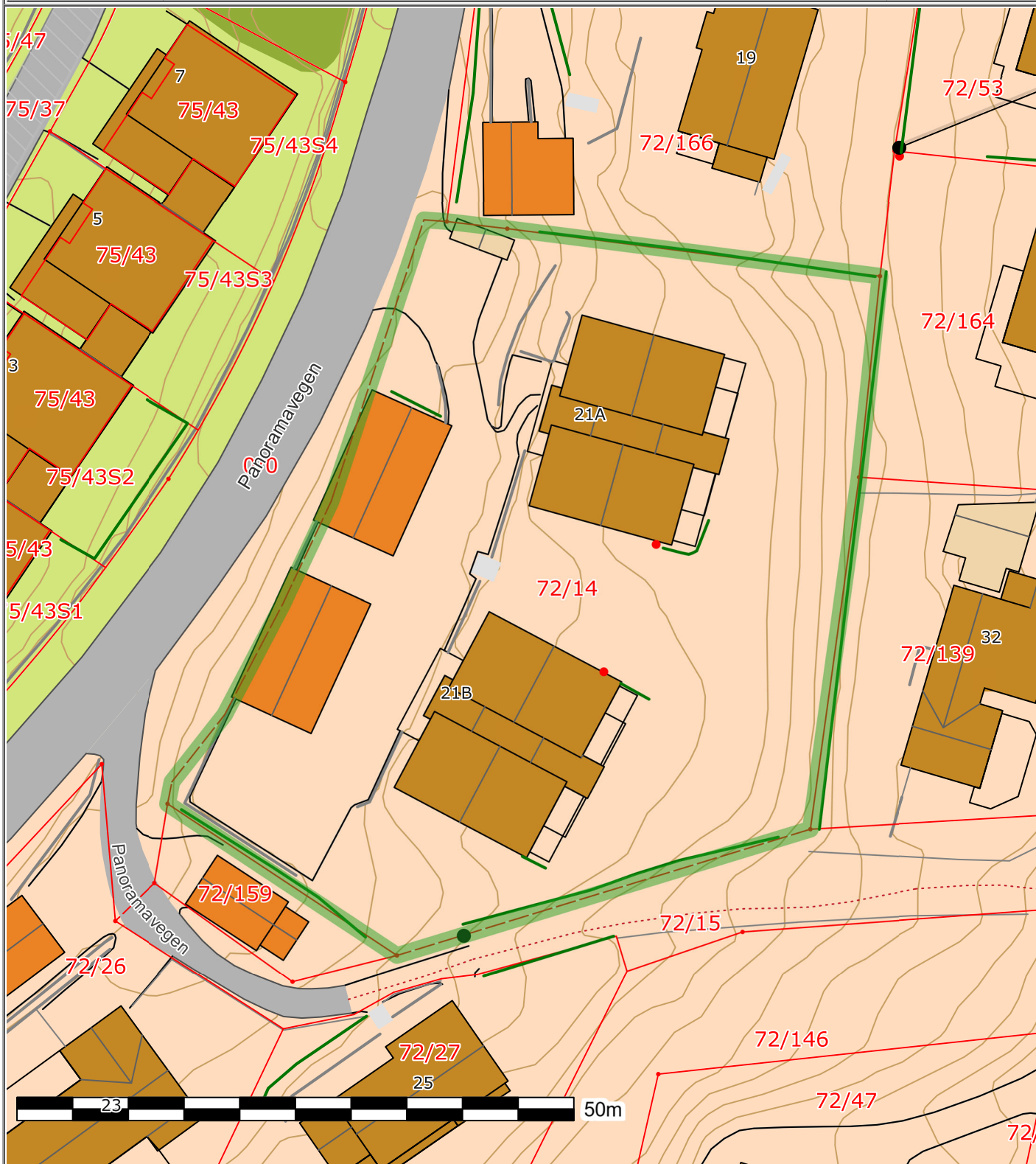
WANG BERIT, Utfarten 8, 2819 GJØVIK



**GJØVIK
KOMMUNE**

Dato: 18/8-2026 Sign:

Målestokk 1:500



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



Boligkjøperforsikring

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

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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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



ETNEDAL SPAREBANK

Boligfinansiering? Vi fikser det!



Helene Engelen



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

Panoramavegen 21A

Nabolaget Nerbyjordet/Tranberg - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Andreas Nordlands veg	3 min	🚶
Linje B42, B48	0.2 km	
Gjøvik stasjon	7 min	🚆
Linje R30, R30x	2.8 km	
Oslo Gardermoen	1 t 27 min	🚆

Skoler

Fredheim skole (1-7 kl.)	22 min	🚶
330 elever, 23 klasser	1.9 km	
Blomhaug skole (1-7 kl.)	5 min	🚶
293 elever, 24 klasser	3 km	
Gjøvik skole (1-7 kl.)	6 min	🚶
216 elever, 17 klasser	2.7 km	
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min	🚶
350 elever, 24 klasser	2.7 km	
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min	🚶
315 elever, 26 klasser	2.3 km	
Gjøvik videregående skole	22 min	🚶
1050 elever	1.8 km	
Raufoss videregående skole	19 min	🚶
450 elever	11.8 km	

«Hyggelig, etablert villaområde, kort vei til friluftsområder, skole og bysentrum. Lite trafikk og støy, flott utsikt og koselige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

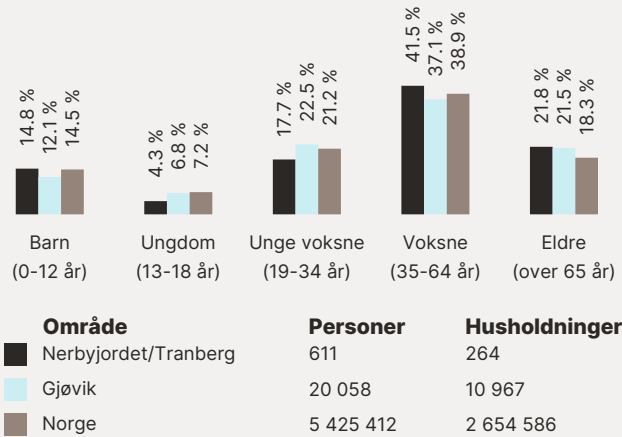


Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100



Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Kråkjordet barnehage (0-6 år)	21 min	🚶
53 barn	1.7 km	
Trollhaugen barnehage (1-5 år)	22 min	🚶
29 barn	1.8 km	
Lissomskogen barnehage (1-6 år)	22 min	🚶
68 barn	1.8 km	

Dagligvare

Coop Prix Tranberg	18 min	🚶
PostNord	1.5 km	
Rema 1000 Gjøvik Stadion	5 min	🚶
Post i butikk	2.3 km	

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100

 Støynivået

Lite støynivå 94/100

 Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

- 

Tranberg flerbruksflate

6 min 

Ballspill

0.5 km
- 

Utsikten Stadion nærmiljøanlegg

12 min 

Ballspill

1 km
- 

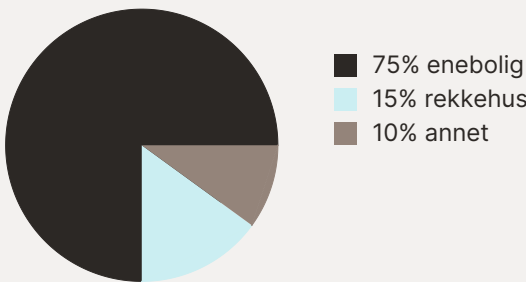
Basic Gym

6 min 
- 

MOVA CC Gjøvik

6 min 

Boligmasse



Varer/Tjenester

- 

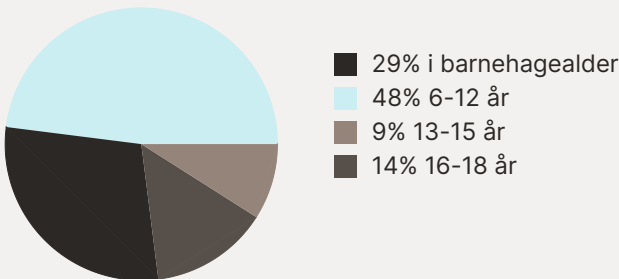
CC Gjøvik

6 min 
- 

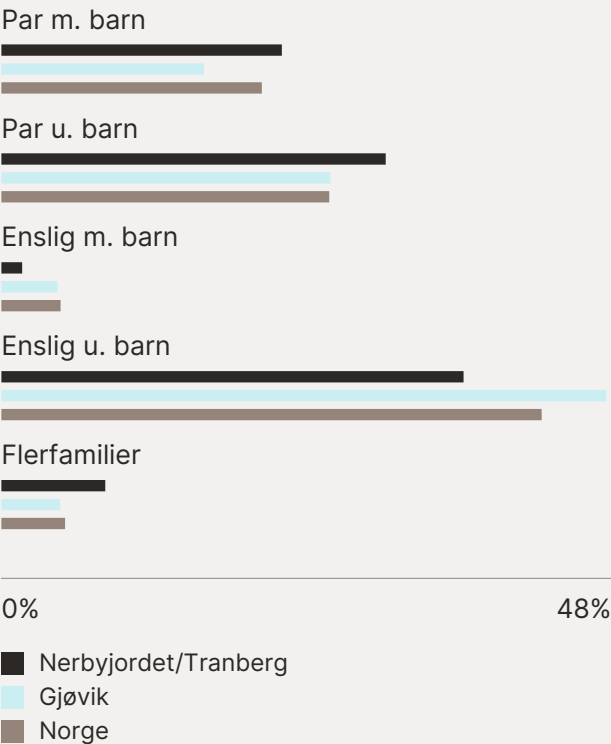
Sykehusapoteket Gjøvik

6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

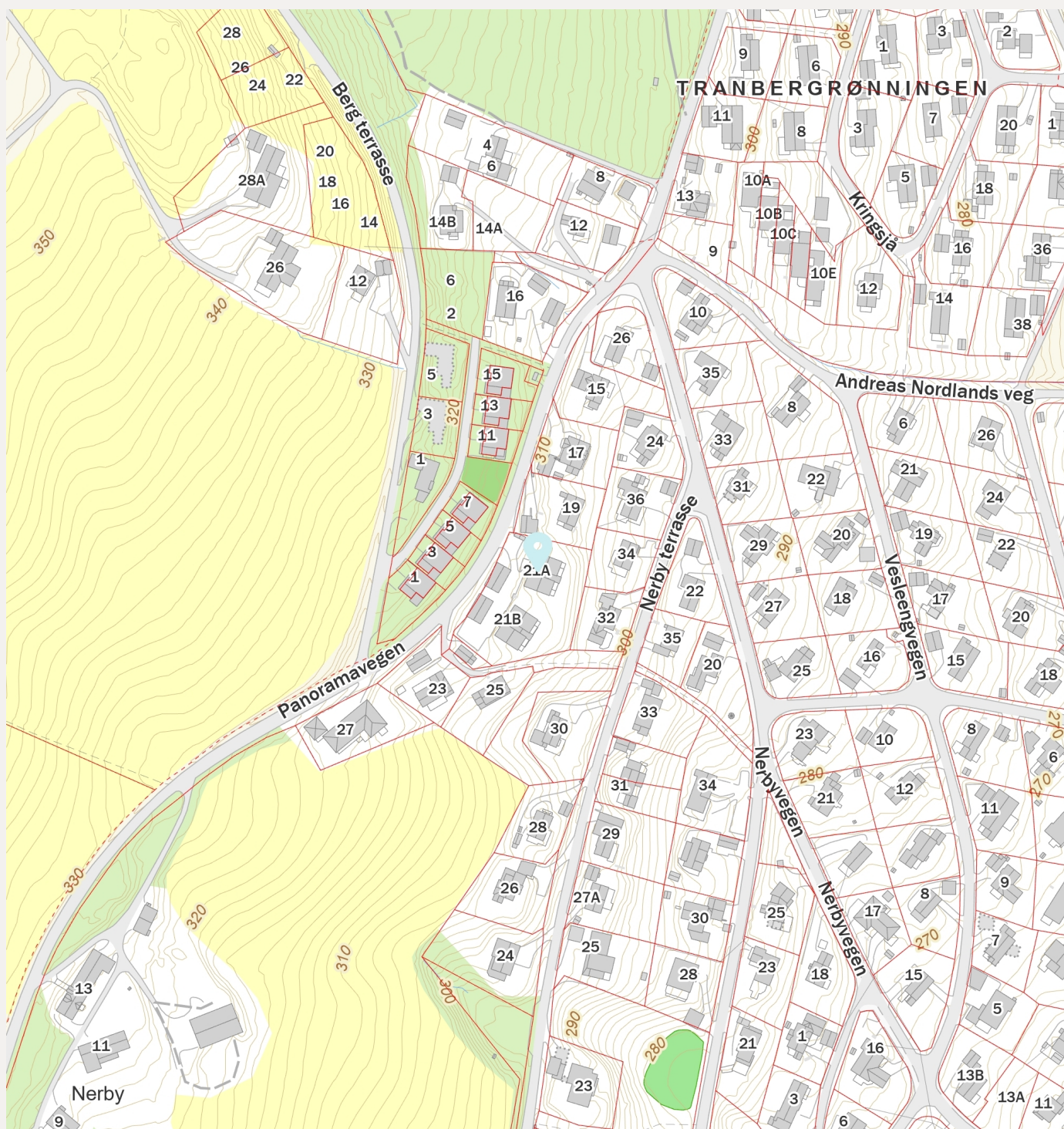
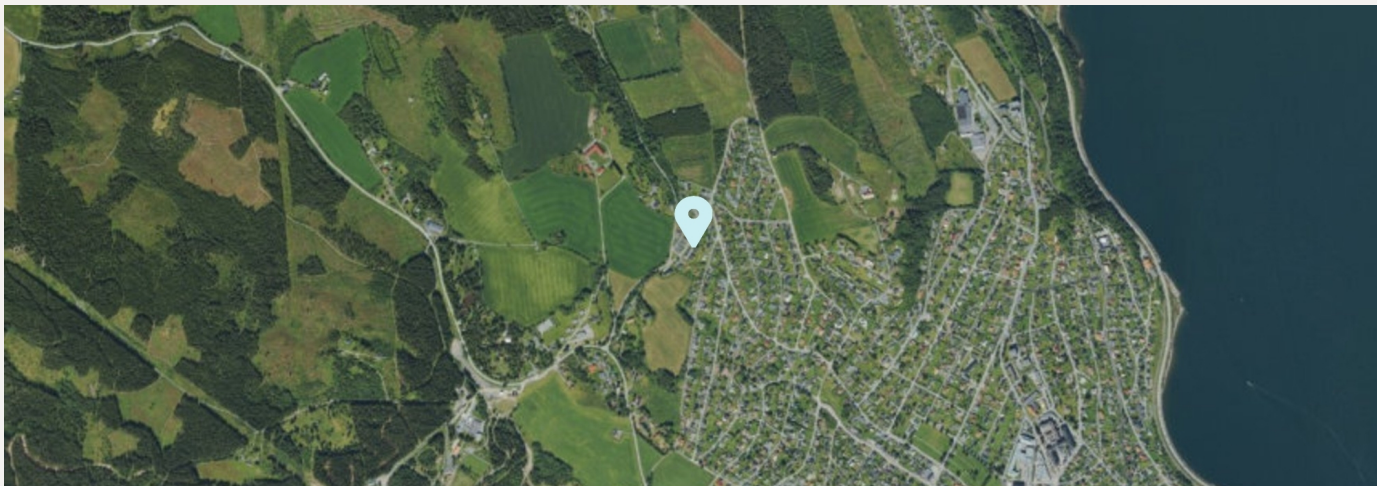


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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