

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Wergelands gate 2 B, 2821 GJØVIK

 GJØVIK kommune

gnr. 67, bnr. 1185

Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 21.08.2026

Rapportdato: 26.08.2026

Oppdragsnr.: 22393-1011

Referansenummer: SH6248

Foretak: Byggingeniør Kåseth AS

Takstingeniør: Sindre Kåseth



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.

Rapportansvarlig

Sindre Kåseth

Sindre Kåseth

sindre@kasethbygg.no

994 64 094



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

BELIGGENHET:

Meget sentral beliggenhet i Gjøvik sentrum med tilgang til alle fasiliteter.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Gulv støpt på grunn.

Blokk i betong og murkonstruksjon.

Utvendige fasader er murpuss og eternittplater.

Saltakkonstruksjon tekket med metallplater.

Trevinduer og balkongdør med 3/2-lags isolerglass.

STANDARD:

Bolig fra 1958, modernisert innvendig.

Normal standard og planløsning.

Oppvarming består av strøm med panelovn og varmekabel på bad samt vedfyring med peisovn på stue..

Ventilasjon består av naturlig lufting via ventiler og vinduer.

El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:

Felles tomt, opparbeidet med grøntareal i bakgård. Ellers asfalt og grus.

LES ELLERS HELE RAPPORTEN OG FULLSTENDIGE BESKRIVELSER UNDER "TILSTANDSRAPPORT" FOR Å FÅ ET FULLSTENDIG HELHETSBILDE AV BOLIGENS TILSTAND.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Fabrikklakkerte vinduer med rammer i tre. Trelags og tolags isolerglass. Skiftet ut i 2011 i hele leiligheten.

- Balkongdør i samme utførelse som vinduer. Ny i 2011

- Leilighetsdør til felles gang med malt slett overflate.

- Balkong med adkomst fra stue. Rekkverk i metall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Hovedsakelig nyere laminatgulv.

Vegger: Malt strie og malt pusset betong.

Himling: Malt pusset betong, malt panel på bad.

- Etasjeskiller i betong med oppforet tilfarerkonstruksjon under gulvbelegg.

- Nyere frittstående peisovn på stue.

- Formpressede, hvitmalte lettdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

- Bad oppgradert i nyere tid men ukjent når.

- Flis på vegg.

- Malt panel i himling.

- Fliser på gulv.

- Varmekabler.

- Ukjent utførelse av membran/tettesjikt på badet.

- Dusjvegger.

- Frittstående toalett.

- Naturlig ventilasjon med ventil i taket over dusj.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

- Nyere kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

- Benkeplate i laminat.

- Vaskekum i stål.

- Frittstående kjøleskap og komfyr.

- Kjøkkenvifte over komfyr med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- Vannrør i metall.

- Avløpsledninger i plast, metall og støpejern.

- Bygningen har naturlig ventilasjon med ventiler i luftespalter på vinduer..

- Nyere Varmtvannstank på 120l plassert under kjøkkenbenken.

- Vaskemaskin montert under benk på kjøkkenet.

- Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

- Sikringsskap med automatsikringer trappegangen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Takstmannens kontroll når det gjelder lovlig bruk av boenheten/eiendommen er avgrenset til å omfatte kontroll av siste godkjente og tilgjengelige tegninger opp mot bruk ved befaringsstidspunkt.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold og utnyttelse av tomta er dette ikke videre vurdert av takstmann om det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

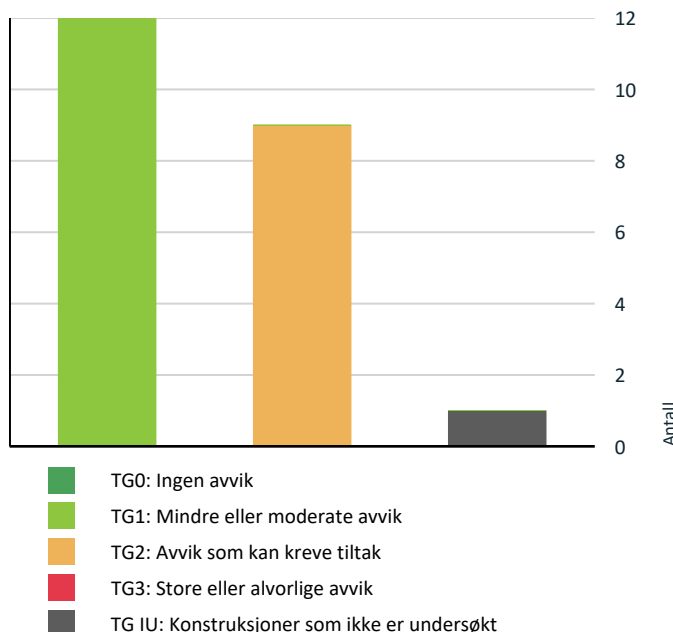
Tekniske krav som feks. avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann om det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres til å undersøke gjeldende planbestemmelser for eiendommen for opplysninger og bestemmelser for kjøpers bruk og utvikling av eiendommen.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Innvendig > Innvendige dører - dør baderom [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
 - ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1958

Anvendelse

Boligbygg med leiligheter

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt men har noe etterslep utvendig. Se nærmere beskrivelser under "Konstruksjoner".

UTVENDIG

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

- Fabrikklakkerte vinduer med rammer i tre. Trelags og tolags isolerglass. Skiftet ut i 2011 i hele leiligheten.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Ytterdører

Beskrivelse

Balkongdør i samme utførelse som vinduer. Ny i 2011
Leilighetsdør til felles gang med malt slett overflate.



Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

- Balkong med adkomst fra stue. Rekkverk i metall.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Hovedsakelig nyere laminatgulv.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Malt strie og malt pusset betong.
Himling: Malt pusset betong, malt panel på bade.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong med oppforet tilfarerkonstruksjon under gulvbelegg.



Tilstandsrapport

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmåling som takstmann kjenner til eller er opplyst om.
Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

I henhold til geo kart ligger eiendommen i et område med lave til moderate radonforekomster.

- Leiligheten ligger i 2. etasje og vil ha mindre forekomst av radon da dette er en gass som stiger opp fra grunnen under bygningen.

🔧 TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Murt og pusset pipe i teglstein.
Nyere frittstående peisovn på stue.
Ildsted inspisert av feiervesenet november 2025 uten anmerkninger.

- Pipe og ildsteder ikke funksjonstestet eller videre inspisert. Tilstandsgrad satt på bakgrunn av visuell inspeksjon.

🔧 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede, hvitmalte lettdører.

🔧 TG 2 Innvendige dører - dør baderom

Vurdering av avvik:

- Noe svelling og skader nederst på dørblad inn til badet.



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad oppgradert i nyere tid men ukjent når.

- Se under for videre beskrivelse og vurdering av de forskjellige delene av våtrommet.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Manglende dokumentasjon.

- Uten dokumentasjon er det ukjent hvordan membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon gjør at oppbyggingen av våtrommet er ukjent, noe som gir økt risiko for skjulte mangler.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

- Flis på vegg.
- Malt panel i himling.

Vurdering av avvik:

- Hjørne over dusjvegg mot toalett mangler fuge.

Konsekvens/tiltak

- Det bør fuges med silikon her.



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

- Fliser på gulv.
- Varmekabler.
- Tilfredsstillende fall på gulvet i dusj og gulvet ellers målt mot dagens tekniske forskrift.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

- Ukjent utførelse av membran/tettesjikt på badet.
- Eldre soilsluk.

Vurdering av avvik:

- Ukjent utførelse av membran på badet.

Manglende høydeforskjell fra sluk til terskel målt mot dagens krav til våtrom.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Målt 15mm høydeforskjell fra topp slukrist til dørterskel, dagens krav er 25mm.

- Badet fungerer tilfredsstillende og har tilstrekkelig fall på gulvet ellers. Gjør allikevel oppmerksom på dette avviket mot dagens krav til våtrom.

2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Servant med skap og speil.
- Dusjvegger.
- Frittstående toalett.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

- Naturlig ventilasjon med ventil i taket over dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er kun naturlig avtrekk via luftekanal over tak. Tilstandsgrad 2 settes ettersom dagens krav til våtrom krever mekanisk avtrekk for å sikre stabil fjerning av fukt.

- Manglende luftespalte i dør.



2. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

- Hulltaking er ikke foretatt da det er fysisk umulig på grunn av tilliggende murvegger.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Nyere kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat. Vaskekum i stål.

Hvitevarer: Frittstående kjøleskap og komfyr.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

- Kjøkkenvifte over komfyr med kullfilter.
- Vindu på kjøkken for ventilering og utlufting.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

- Vannrør i metall.
- Stoppekran på kjøkkenet under åpen benk.

Vurdering av avvik:

- Delvis skjult bygningsdel med høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag. Gjør allikevel oppmerksom på at eldre annlegg vil kunne være mer utsatt for skader og skjulte mangler. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.



Stoppekran på kjøkkenet.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

- Avløpsledninger i plast, metall og støpejern.

Vurdering av avvik:

- Delvis skjult bygningsdel med høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag. Gjør allikevel oppmerksom på at eldre annlegg vil kunne være mer utsatt for skader og skjulte mangler. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygningen har naturlig ventilasjon med ventiler i luftespalter på vinduer..

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Nyere Varmtvannstank på 120l plassert under kjøkkenbenken.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Manglende mulighet for avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Berederen er plassert i rom uten sluk eller annen avrenning. Det er heller ikke montert lekkasjesikring eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjesikring her for å unngå skader ved eventuelle lekkasjer.

🔧 TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Vaskemaskin montert under benk på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Manglende mulighet for avrenning eller annen kompenserende løsning fra vaskemaskin.

Vaskemaskinen er plassert i rom uten sluk eller annen avrenning. Det er heller ikke montert lekkasjesikring eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjesikring her for å unngå skader ved eventuelle lekkasjer.

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

- Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.
- Elektrisk anlegg hovedsakelig fra byggeår.
- Sikringsskap oppgradert med automatsikringer trappegangen.
- Eltilsynsrapport uten merknader utført de siste 5 årene ifølge opplysninger fra eier. Ikke fremvist dokumentasjon på dette.



Sikringsskap utenfor inngangsdør.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere i oppholdsrom, ikke funksjonstestet.
Brannslukningsapparat i gangen.



Tilstandsrapport

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 byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

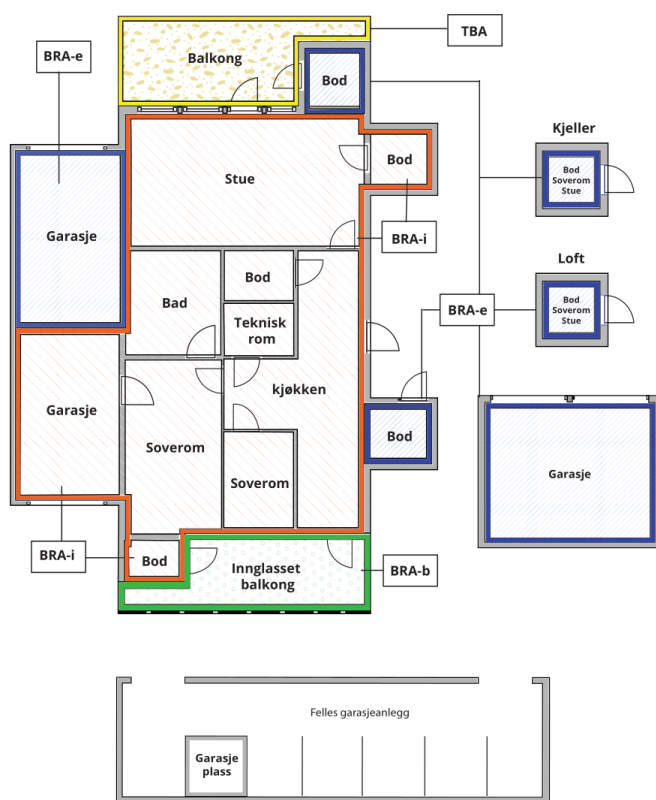
Hva er måleverdig areal?

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 boden
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 byggt teknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	45			45	1		45
Loft		2		2		4	6
Kjeller		6		6			6
SUM	45	8			1	4	57
SUM BRA	53						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, entré, kjøkken, soverom, stue		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

BRA-e: Bod tilhørende leiligheten på loft og i kjeller. Bod på loftet har skråtak og ca. 4m² av arealet regnes derfor ikke som BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Takstmannens kontroll når det gjelder lovlig bruk av boenheten/eiendommen er avgrenset til å omfatte kontroll av siste godkjente og tilgjengelige tegninger opp mot bruk ved befaringstidspunkt.

Når det gjelder reguleringsmessige forhold og utnyttelse av tomta er dette ikke videre vurdert av takstmann om det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

Tekniske krav som feks. avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann om det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

En kjøper av eiendommen oppfordres til å undersøke gjeldende planbestemmelser for eiendommen for opplysninger og bestemmelser for kjøpers bruk og utvikling av eiendommen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Felles Rørfornyng i regi av borettslaget vinteren 2026.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2026	Sindre Kåseth	Takstingeniør
	Gro Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	67	1185		0	970.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Wergelands gate 2 B

Hjemmelshaver

Al Wergelandsgt li Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/AL WERGELANDSGT II BORETTSLAG	948924226	H0202		Nilsen Gro

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

14

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget sentral beliggenhet i Gjøvik sentrum med tilgang til alle fasiliteter.

Adkomstvei

Tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 for Gjøvik.

Tinglyste/andre forhold

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller borettslag er undersøkelsene i stor grad begrenset til innvendige forhold i leiligheten. Oppfordrer derfor til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og liknede.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			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.”*

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten



Forutsetninger

bindinger til andre aktører. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer

- Det foretas ikke dimensjonsberegning av tak eller andre konstruksjonsdeler eller kontroll av evt nedbøyinger med måleinstrumenter/ rettholt.
- Det foretas ikke inngrep i konstruksjoner dersom ikke annet er nevnt.