NORDVIK

Prins Haralds veg 10

4 soverom | 165 m² | Enebolig



Velkommen til

Prins Haralds veg 10

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Kontaktinfo
8	Bilder
30	Om boligen
42	Nabolagsprofil
44	Tilstandsrapport
89	Egenerklæringsskjema
96	Andre vedlegg
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 02.04.2026

Nøkkelinformasjon



Utsiktseiendom i nordbyen over tre plan og med 4 soverom. Fin uteplass og frodig hage. Frittliggende garasje.

Prisantydning	**3 500 000,-**
Omkostninger	**88 880,-**
Totalpris	**3 588 880,-**
BRA-i	**165 m²**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1958**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmegling presenterer Prins Haralds veg 10 - Enebolig med attraktiv beliggenhet og utsikt i nordre del av Gjøvik. Boligen er oppført i 1958, over 1½ etasje med kjeller. Fin planløsning og med inngang oppe og nede samt 4 soverom. Familievennlig beliggenhet nær skoler og barnehage. Bolig med et stort potensiale for et unikt familiehjem.

Høydepunkter:

- Flott utsiktseiendom øverst i nordbyen!
- 4 soverom fordelt med to i hver etasje.
- Varmepumpe og peisovn på hovedplan.
- Fin planløsning med store oppholdsrom og kjøkken på hovedplan.
- Praktisk vaskerom i 1.etg. To separate toaletter, bad i underetasje.
- Et steinkast fra stort friareal, Fredheim barneskole, Bjørnsveen ungdomsskole og Tranberghallen.
- Turmuligheter rett fra baksiden av huset

Planløsning

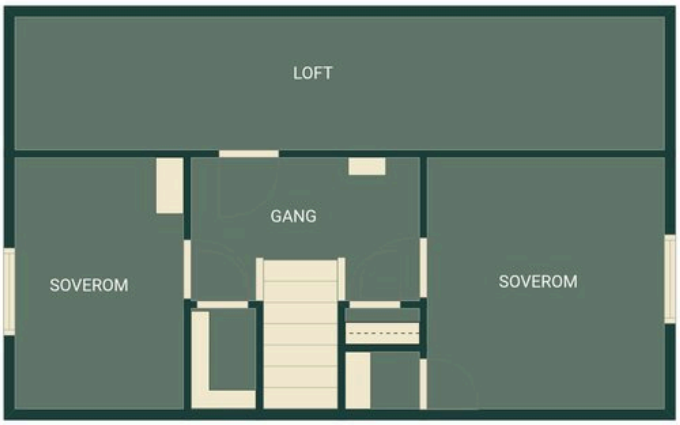
1. Etasje
BRA-i: 68 m²
Total BRA: 68 m²



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 19 m²
Total BRA: 19 m²



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

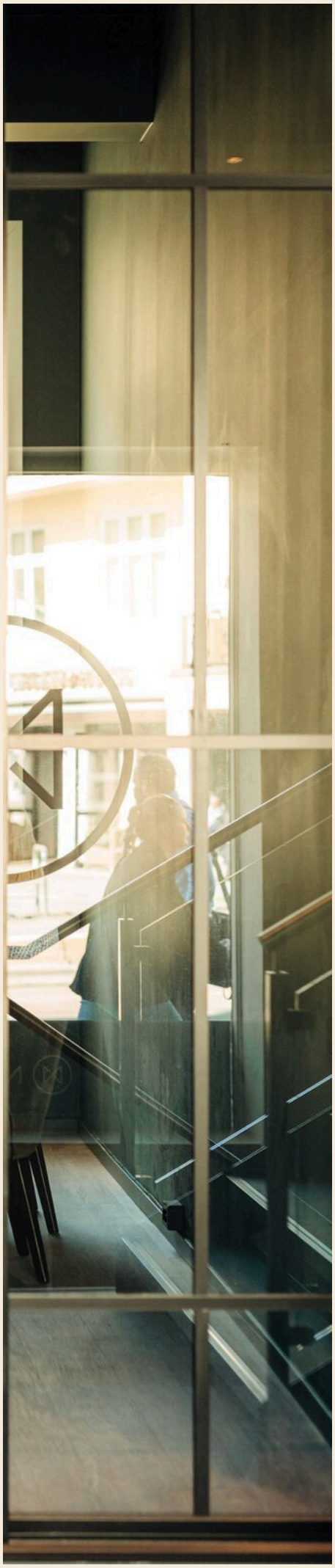
Kjeller
BRA-i: 78 m²
Total BRA: 78 m²

Velkommen til

Nordvik Gjøvik

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gjøvik og Toten godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.



Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK
gjovik@nordvikbolig.no
950 89 800













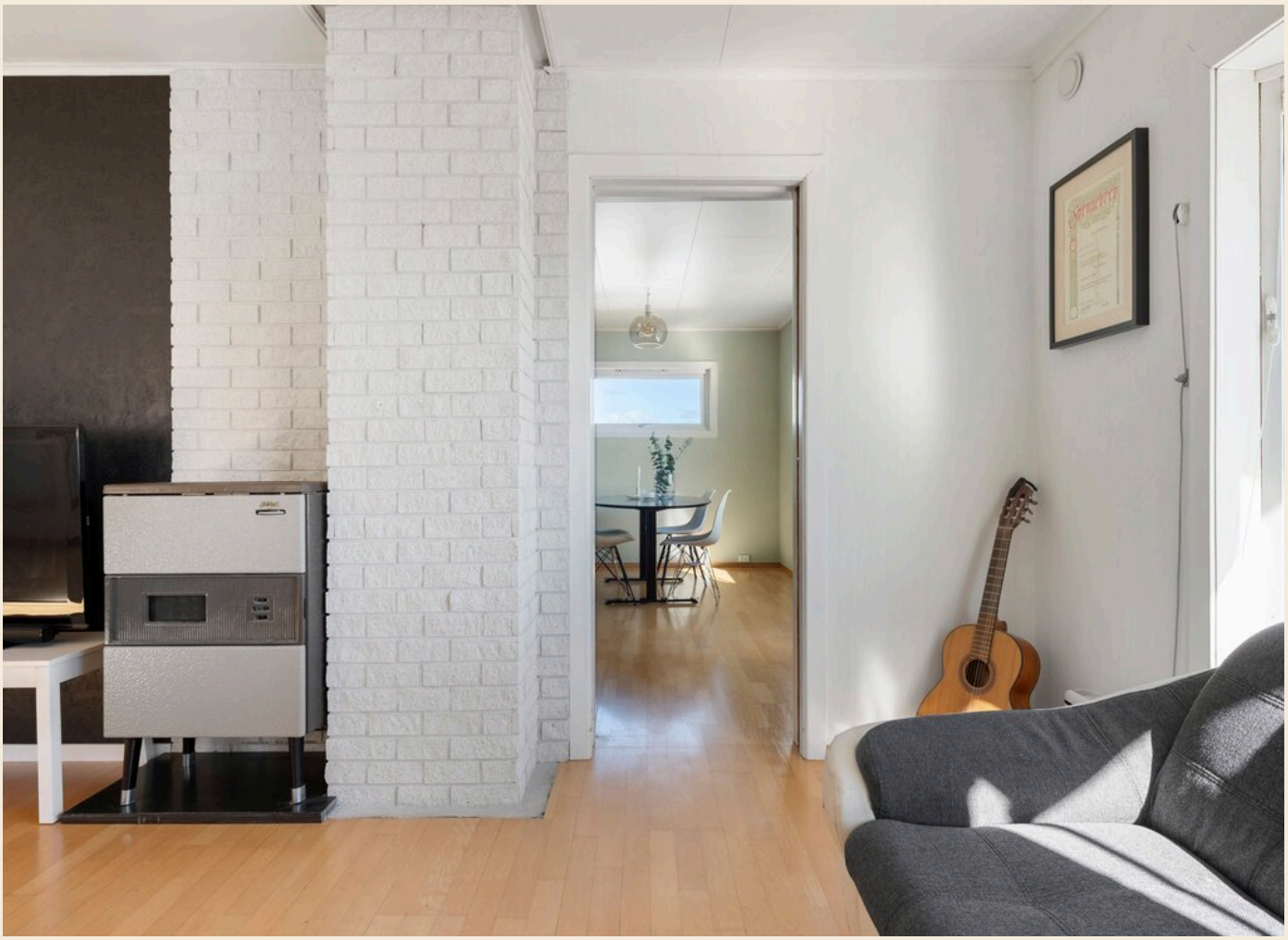







I like
boring things...
Andy Warhol
Moderna Museet,
Stockholm Sweden
10/2-17/3 1968





























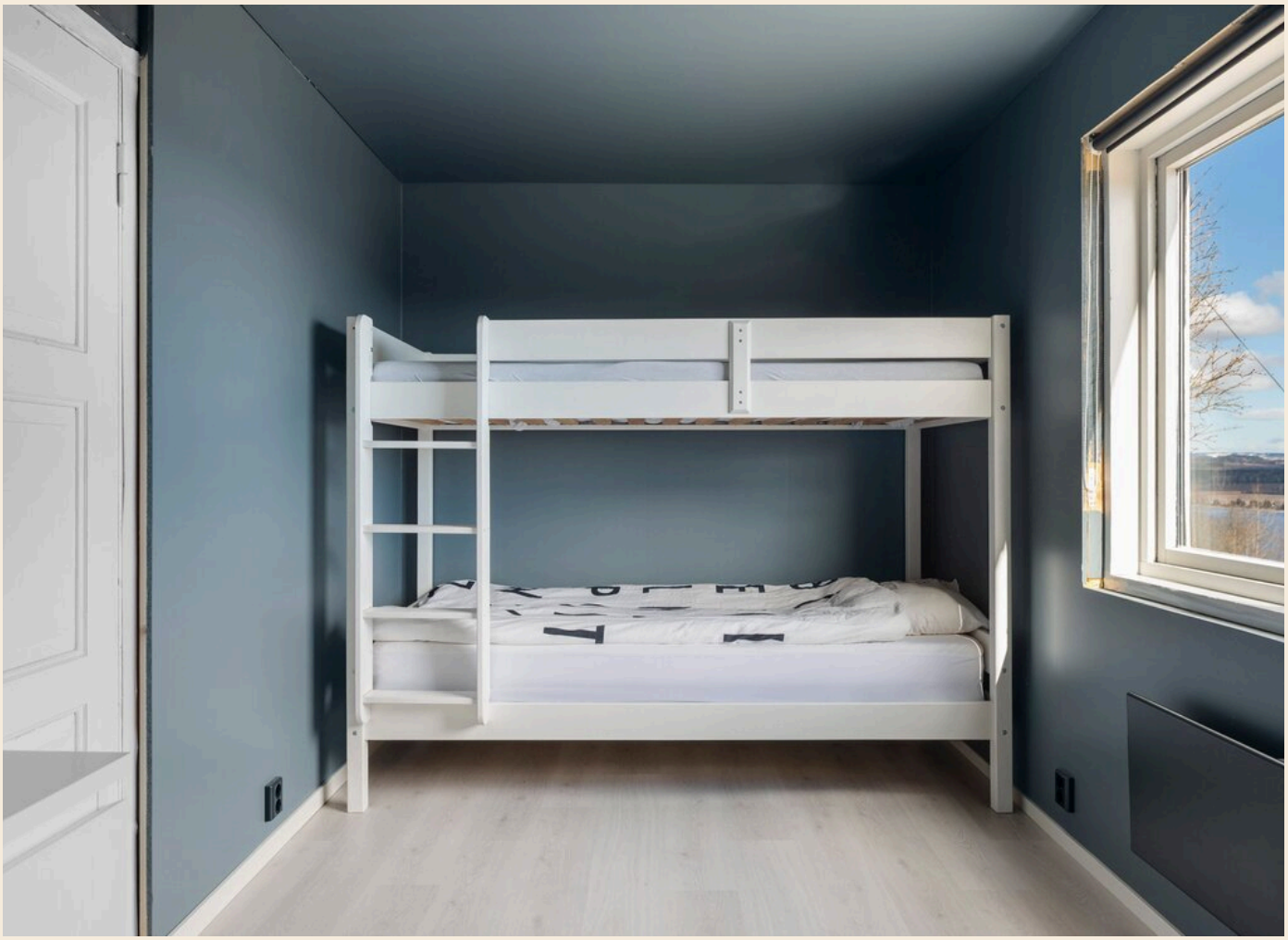
































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
71-0036/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Prins Haralds veg 10, 2819 GJØVIK
Gnr 67, bnr 501 (ideell andel 1/1) i Gjøvik kommune

Selger
Jens Nicolaysen

Kjøpesum og omkostninger
3 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
87 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
88 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
108 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 588 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 608 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1958

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 165 kvm
BRA-e: 31 kvm
Totalt BRA: 196 kvm
TBA: 22 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 78 kvm. Hall med trapp, gang, 2 soverom, bad, toalettrom og boder
Total BRA: 78 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Entré, stue, spisestue, kjøkken, vaskerom, toalettrom og trapperom
Total BRA: 68 kvm.
TBA: 22 kvm. Terrasse.

2. etasje:
BRA-i: 19 kvm. Gang, kott og 2 soverom
Total BRA: 19 kvm.

Garasje
Kjeller:
BRA-e: 11 kvm. Lagerrom
Total BRA: 11 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 20 kvm. Garasje
Total BRA: 20 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.
Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA/TBA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

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

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 202 cm og skråhimling. Deler av loftsetasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 239 cm.
Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 232 cm.
I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:
- Terrasse på 22 m² mot sør.

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

Lovlighet
Byggetegninger
Det foreligger byggetegninger, samt tegninger ifm. bruksendring av loftetasje.
Byggetegninger viser ingen rom under terrassen. Det er i dag bodrom under terrassen med døråpning gjennom mur fra bod. Byggetegninger stemmer ikke med dagens bruk.

Takstmannens sin kontroll innebefatter om boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.
Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er
spesielt omtalt i rapporten.

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

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

Innhold
1.etasje
Entré, stue, spisestue, kjøkken, vaskerom, toalettrom og trapperom.
Terrasse.

Loft
Gang, kott og 2 soverom.

Kjeller
Hall med trapp, gang, 2 soverom, bad, toalettrom og boder.

Garasje over to plan med lagringsrom under.

Standard
Entré
Overbygget inngangsparti belagt med skiferstein, adkomst til entré vindfang med noe avhegingsplass og tilgang til separat toalettrom.
Videre inn til hall/mellom gang med garderobeskap og tilgang til ytterliggere rom.

Det er også egen inngang i kjeller.

Stue
Stor og lys stue med gode lys og utsiktsforhold. Stuen har flere muligheter for møblering i soner. Utgang til solrik sørøstvendt terrasse og adkomst til spisestuen som igjen har adkomst til kjøkken. Store fine rom med god plass til ønskede møbelgrupper. Stuen har varmepumpe og oiljekamin, på spisestue er det peisovn.

Kjøkken
Kjøkkeninnredningen har laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med oppvaskkum i metall. Det er fliser i benkeryggen og belysning over benkeplaten. Det er plass til frittstående hvitevarer, kjøleskap er plassert i nisje. Godt med skap og benkeplass. Kjøkkenet har adkomst fra gang og spisestue og adkomst til vaskerom.

Bad, wc og vaskerom
Bad i kjeller av eldre dato som anbefales å rehabilitere. Badet er funksjonelt men anbefalt brukstid er oppnådd. Badet er helfliset og har varme i gulv. Romslig plassbygget innredning med "innmurt" servant. Godt med skapplass i underskap,, sideskap og overskap. Speil med tilhørende belysning. Badet har dusjkabinett.

Det er separat toalettrom i hver etasje med gulvmontert toalett og enkel servant på vegg med speil over.

Praktisk vaskerom i 1.etasje med adkomst fra kjøkken. Her er det belegg på gulv og tapet på vegg. Plassbygget skap for oppbevaring. Opplegg for vaskemaskin, utslagsvask og kran. Rommet varmes opp med stråleovn.

Soverom
Boligen har fire soverom. To store, gode og romslige soverom i kjeller med gode møbleringsmuligheter til ønskede sengestørrelser, garderobe og oppbevaringsmøbler. I 2.etasje/loft er det to soverom, også med fine størrelser. Et rom er pr i dag innredet som loftstue.

Lagring
Boligen har innvendig lagring på bodrom i kjeller og kott på loft.
Gode lagringsmuligheter i underetasje på garasje.

Tekniske installasjoner
Synlige vannrør i kobber/metall i hovedsak fra byggeår.
Synlige avløpsrør i plast, soil/støpejern.
Varmtvannsbereder på ca. 100 liters kapasitet fra 1990 er plassert på toalettrom i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg med skrusikringer og i hovedsak åpent ledningsnett.

Generelle materialvalg
Innvendig har boligen himlingsplater og panel i himlingen. Vegger med panel og tapet. Gulv med laminat, parkett, gulvbelegg og korkplater.

Det er tretrapper mellom etasjene. Profilerte tredører.

_____

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking
Avvik: Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking, lekter og undertak er oppnådd. Gjennomføringer i denne taktekkingen er svake punkt og risikoen for skader er høy. Taktekking er delvis mosegrodd.

- Utvendig > Nedløp og beslag
Avvik: Takrenner og beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid. Takrenne er bøyd/deformert etter snøras eller ising i renne. Det mangler snøfanger på hele/deler av takflatene. Det er manglende takrenne på takflate over inngangsparti/entré.

- Utvendig > Veggkonstruksjon
Avvik: Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje. Svertesopp registrert. Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning. Det gjøres oppmerksom på at stubbloftplater kan være asbestholdige. Endeved på utvendig kledning er ikke overflatebehandlet.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Skrå, isolerte takflater er ikke mulig å inspisere uten bygningsmessig inngrep. Det er registrert fuktmerker på undertak. Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg. Det er ingen synlig tegn til at det er etablert dampsperre/diffusjonssjikt i himling.

- Utvendig > Vinduer
Avvik: Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående.
Punktert isolerglass er registrert. Slitasje på vrider og låsemekanisme. Omramming rundt vinduer er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk i treverket. Værslitte vinduer, malingsflass registrert utvendig.

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

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: Konstruksjonen er ikke bygget på frostsikker grunn, bevegelser og skjevheter vil derfor kunne forekomme. Konstruksjoner over rom under terreng er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Alder på tettesjikt og hvordan oppbygningen av konstruksjonene er utført er avgjørende for å unngå skader i underliggende konstruksjoner. Det er ukjent om tettesjikt er lagt.

-Utvendig > Utvendige trapper
Avvik: Utvendig > Utvendige trapper. Konstruksjonen er ikke bygget på frostsikker grunn, bevegelser og skjevheter vil derfor kunne forekomme.

- Innvendig > Overflater
Avvik: Overflate har skader. Det er påvist riper i gulvoverflate. Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater. Stedvis knirk i gulv. Manglende ferdigstillelse av overflater. Manglende lister/overganger/avslutninger/innfestninger/fuge etc.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: Det er påvist totalt høydeavvik over 15mm. Mindre riss og sprekker i betonggulv, er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. Støpte plater vil alltid ha enkelte skjevheter. Eldre betonggulv var normalt ikke armert, og er ikke dimensjonert slik som dagens gulv. Bjelkelag over krypkjelleren/blindkjelleren er en risikokonstruksjon. Denne konstruksjonen har høy skadefrekvens. Det er økt risiko for skjulte skader som ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

- Innvendig > Pipe og ildsted
Avvik: Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

- Innvendig > Rom Under Terreng
Avvik: Det er registrert muggsoppvekst på deler av mur i kjeller/underetasje. Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Kjeller er innredet etter byggeåret, og dette endrer forutsetningene for konstruksjonene. Det er risiko for fuktskader i innebygget konstruksjon.

Det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur. Det er utført fuktmåling som indikerer forhøyede fuktverdier i innebygde konstruksjoner og det er påvist fuktskader oppforet gulv. Saltutslag/avskalling/fuktskjolder på vegg er registrert.

- Innvendig > Krypkjeller
Avvik: Asfaltplater/trefiberplater mot etasjeskille er ikke anbefalt i krypkjellere. Deler av bygningsdelene i krypekjelleren er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid.

- Innvendig > Innvendige trapper
Avvik: Trappen er bratt og har korte inntrinn. Trappen er lite egnet som adkomst mellom etasjer. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Innvendig > Innvendige dører
Avvik: Slitasje på vrider og låsekasser. Enkelte dører tar i karm.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger
Avvik: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet funksjonstid for skjulte røranlegg er oppnådd.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Avvik: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd. Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/ risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en naturlig slitasjegrad. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller1 må avløpsrør skiftes.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Avvik: Det er ikke tilstrekkelig ventilering av kjeller/ underetasje. Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til komfort. Det er ikke veggventil på soverom.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Avvik: Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid. Det er innført krav i normen "NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg" om at nye varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring eller automatisk vannstoppeventil på varmtvannstank.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Avvik: Skrå/vertikale sprekker er et symptom på bevegelser i grunn. Eldre betong kan ha redusert kvalitet. Malingsflass, salutslag og avskalling av murpuss på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

- Tomteforhold > Terrengforhold
Avvik: Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik: Utvendige vann og avløpsrør begynner å bli gamle og har nesten oppnådd forventet brukstid. Rørene kan være utsatt for gjengroing, korrosjon, setninger og redusert gjennomstrømming. Det er derfor påregnelig med skader på eldre avløpsanlegg. Når rørene må skiftes er vanskelig å angi eksakt.

- Tomteforhold > Oljetank
Avvik: Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes. Det står en oljetank i stål plassert i kjelleren. Tanken er av eldre type, og det foreligger ingen dokumentasjon på alder, tilstand eller eventuell kontroll. Ståltanker innendørs har risiko for korrosjon og lekkasje over tid. Faktisk tilstand kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Fuktsvelling på underside av benkeplate. Enkelte slitasjer/skader er registrert. Eldre innredning.

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Avvik: Halvparten av forventet brukstid eller mer er oppnådd på ventilator/ vifte.

-Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Avvik: Ventilasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Rommet har ikke mekanisk avtrekk.

- Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Avvik: Halvparten av forventet brukstid er oppnådd på sanitærinstallasjoner. Ventilasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Rommet har ikke mekanisk avtrekk.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Dører - 2
Avvik: Dører er værslitte utvendig og det er sprekker i overflate. Forventet funksjonstid på dører er oppnådd.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - under terrasse
Avvik: Det er registrert fukt/råteskader i etasjeskille, synlig fra kjellerrom under terrasse.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik: Halvparten av forventet brukstid eller mer på drenering/fuktsikring er oppnådd. Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk på innsiden av grunnmur. Dette er indikasjoner på defekt/svekket fuktsikring.

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Avvik: Forstøtningsmuren(e) er skjev(e) som følge av setningsskader.

Gråstein under terrasse har sklidd ut slik at dør til kjeller ikke kan åpnes.

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vurdering er basert på at anbefalt brukstid for våtrommet er oppnådd. Støpejernssluk har kort restlevetid og har sannsynligvis ikke tilfredsstillende klemming av membran. På grunn av de avdekkede forhold bør fritt vann på gulv/vegg unngås.

- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Generell
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Vurdering er basert på at anbefalt brukstid for våtrommet er oppnådd. Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende. Ikke synlig membran i sluk. Fall fra sluk er registrert (motfall). Rørgjennomføring i dusjsone er en risikoløsning, det er ikke registrert skade i tilknytning til løsningen. Sprekker i fliser. Dusjkabinett bærer preg av slitasje.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen.

Helse, Miljø og Sikkerhet
RADON:
· Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

BRANNTEKNISKE FORHOLD:
Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.
- Det skal være røykvarslere i hver etasje, plassert slik at alarm høres tydelig i oppholdsrom og soverom.
- I nye boliger skal røykvarslere være seriekoblet (krav i TEK17).
- Boligen skal ha godkjent håndslokker eller fast slokkeanlegg.

Det er ikke tilfredsstillende rømningsmulighet fra ene soverom loftetasje, det er ikke montert godkjent brannstige på vegg. Avstand vindu til terreng er over 5 meter. Godkjent utstyr for rømning må monteres for å tilfredsstille krav.

Parkering
Parkering for en bil i garasje og på gårdsplass. Ellers parkering i gate etter gjeldende regler.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye terrassebord på eksisterende bjelkelag og nytt rekkverk på veranda sommeren 2025. Ca 50cm større åpning i garasje/carport.

- 4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El kontroll i september - 2025. Punkter i el-rapporten er utbedret av Bravida, avdeling Raufoss.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? September, 2025.

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ikke i mitt eie, men det er lagt ny VA ledning igjennom hagen på tomten og det er nytt
inntak på vann inn i huset. Har fått beskjed om at mur ved innkjørsel til huset ble satt opp av kommunen etter gravearbeider.
Toalettrom i 1 etg er gjort på egeninnsats før mitt eie.

- 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mur ved innkjørsel, etter informasjon fra forrige eier så ble denne satt opp av kommunen. Det er lagt opp skjult strøm på 3 soverom, med enkel oppussing av vegger/tak, dette er før el kontroll. Ble lagt opp en ny kurs fra 2 etasje til kjeller for å få jord til kontaktene. Alle 3 soverommene med skjult strøm var lagt opp før El kontroll.

- 11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja
Beskriv: Badet er av eldre standard med sprekker i overgang gulv/vegg. Bør påberegnes utbedring av bad, det er mulighet for å
slå sammen bad og toalettrom i kjeller til et større bad. Mangler mekanisk avtrekk. Vaskerom er av eldre standard, men ingen lekkasjer som jeg har sett.

- 13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) Ja

Beskriv: Det er ikke foretatt noe drenering av boligen som jeg vet. Det kan være fuktig i deler av kjeller, men har ikke oppfattet det som noe uvanlig ift. boligen alder. Det er boder i bakkant av huset som kan være fuktig - ref boligens alder og drenering.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja
Beskriv: Det har vært antydning til utettheter ved inngangsparti i 2025, men ikke merket noe i den senere tid. Fjernet takrenne
ved inngangsparti. Taktekkingen er forbi dens levetid, så ref takets alder.

- 15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget? Ja
Beskriv: El kontroll september 2025

- 23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Kjøp/salg av boligen 2023

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig
Ole Anders Brænden

Byggemåte
Enebolig over 1 ½ etasje med kjeller oppført i 1958. Boligen er oppført med grunnmur i sparsteinsbetong med gulv støpt på grunn i kjeller. Deler av kjeller fundamentert på støpt ringmur. Etasjeskiller med trebjelkelag. Yttervergger i trekonstruksjoner med utvendig liggende trekledning. Mønet skråtak tekket med betongtakstein. Utvendige beslag, renner og nedløp i metall. Trevinduer med 2 og 3 lags isolerglass i hovedsak fra 1980 tallet. Trevinduer med 1+1 lags glass i kjeller fra byggeår. Ytterdør i treverk med 2-lags glass fra 2025. Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass fra 1987. Terrasse med konstruksjoner og overflater i treverk, fundamentert med blokker direkte på grunn. Utvendig trapp i støpt betong.

Garasje med grunnmur i betong og etasjeskille i betong. Yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig stående trekledning. Pulttak tekket med metallplater. Trevinduer med 1-lags glass, åpning uten port. Garasjen er over to etasjer med lagerrom i underetasje.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring.

Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan fritt leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp med strøm og vedfyring.
Det er montert luft til luft varmepumpe på stue i 1.etasje, peisovn og oljekamin på spisestue/stue. Panelovner på enkelte rom og varme i gulv på bad.

Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med mineralolje til oppvarming av bygninger.
Det er Oljetank i kjeller, denne bør vurderes fjernet. Det står en oljetank i stål plassert i kjelleren. Tanken er av eldre type, og det foreligger ingen dokumentasjon på alder, tilstand eller eventuell kontroll.
Ståltanker innendørs har risiko for korrosjon og lekkasje over tid. Faktisk tilstand kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand ut i fra forbruk, antall husstandsmedlemmer og egne preferanser.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 16 498,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann og avløpsgebyrer: kr. 11544,-
Renovasjon: kr. 4954,-

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Disse summene sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Det må alltid påregnes kostander til strøm, tv, internett, forsikringer, snøbrøyting, vedlikehold og moderniseringer.
Kostnadene vil variere ut i fra forbruk, antall husstandsmedlemmer og egne preferanser.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Eiendomsskatt
Kr 5 172,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskattetakst kr. 1.295.200,- utgjør en eiendomsskatt på kr. 5172,- for 2025.

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Gjøvik kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 066 399,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 4 265 595,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
Toten Forsikring
Polisenr: 8626156.4

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 002 kvm (Eiertomt)
Fin utsiktstomt med beliggenhet øverst i nordbyen, gode sol og fantastiske utsiktsforhold. Skrånet tomt som er opparbeidet med flate partier. Trapp i terreng på begge sider av boligen. Opparbeidedt bed med støttemurer og beplantninger rundt om i hagen. Skiferheller ved inngangsparti. Frittliggende garasje. Romslig solrik sørøstvendt terrasse som også er dels overbygget.

Beregnet tomteareal er 1002,7m² og oppgitt areal er 1174,4m².

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et eldre og svært godt etablert boligområdet i nordre bydel av Gjøvik. Området består hovedsakelig av eneboliger og småhusbebyggelse. Fine turstier rett bak boligen for nærturer, kort vei til balløkke/friareal redd ved Fredheim barneskole.

Fredheim barneskole, Bjørnsveen ungdomsskole og Tranberghallen ligger bare et steinkast nordover fra boligen. Det er flere barnehager innen for kort avstand.

Gjøvik videregående skole ligger heller ikke langt fra boligen. Til Gjøvik sentrum og kjøpesenteret CC-Mart`n med ca. 85 forskjellige butikker er det bare n kort turs gange.

Coop prix Tranberg ligger rett borti gata, par minutter med bil og ca. ti minutters gange.

200 meter til holdeplass for kollektiv transport. Togforbindelse i Gjøvik sentrum. Like oppi lia ligger Eiktunet og Øverby med blant annet lysløyper, Skistadion, mange blåmerkede stier, dagsturhytte, discgolf bane og klatrepark.

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass "Jøssingsvingen" med linje B45 - 200 meter.
Gjøvik stasjon med tog og buss - 2,3km.

Oslo Lufthavn Gardermoen - 1,5 time med bil.

Skoler og barnehager
Lissomskogen barnehage (1-6år) - 800 meter.
Kråkjordet barnehage (1-5år) - 1,3km.
Fredheim skole (1-7kl) - 400 meter.
Gjøvik skole (1-7kl) - 2km.
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10kl) - 600 meter.

Coop prix Tranberg -12 min gange.
Rema 1000 Gjøvik stadion - 19 min gange.

Tranberg idrettshall - 6 min gange.
Mova cc Gjøvik - 21 min gange.
SKOLEKRETS 5-FREDHEIM
Det er kjøpers og interessenters ansvar å sjekke tilgjengeligheten med kommunen vedrørende skole- og barnehageplass.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest:
Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på loft, i enebolig med bygningsnummer 155661615, i tråd med søknad mottatt 26.09.2024, jf. plan- og bygningsloven § 21-10, datert 26.09.2024.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggemeldte tegninger:
Det foreligger byggetegninger, samt tegninger ifm. bruksendring av loftetasje. Byggetegninger viser ingen rom under terrassen. Det er i dag bodrom under terrassen med døråpning gjennom mur fra bod. Byggetegninger stemmer ikke med dagens bruk.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner
Gjeldende arealplan med bestemmelser

Kommuneplanens arealdel (KP)
Navn: 3407 KP2020- 2032 - Kommuneplanens arealdel 2020-2032
Formål: Bebyggelse og anlegg, Nåværende Boligbebyggelse
Boligbebyggelse nåværende
Vedtaksdato: 29.10.2020 Endringer godkjent 14. september 2023

Er det oppgitt både KP/KDP og RP/BP vil KP/KDP gjelde foran eldre RP/BP ved evt. konflikt mellom disse. Se plan- og bygningslovens § 1-5.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3407/67/501:
29.10.1975 - Dokumentnr: 7797 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om bebyggelse
Kommunale rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt

27.03.2026 - Dokumentnr: 348700 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

24.03.1952 - Dokumentnr: 1020 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3407 Gnr:67 Bnr:280
TIDLIGERE FESTETOMT UTEN FESTENR

01.01.2020 - Dokumentnr: 164704 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0502 Gnr:67 Bnr:501

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Feiing og tilsyn
Siste status for tilsyn: 11.01.2023, ikke utført.
Siste status for feiing: 13.08.2025, utført.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere.

Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar (første gratis (deretter kr. 1 900 per stk.)) kr. 0,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 875,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 19 900,-

Samlet skal selger betale kr. 121 475,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 2. april 2026

Ansvarlig megler
Henning Huse, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45519750

Meglerforetaket
Nordvik Gjøvik
Øvre Torvgate 21
2821 GJØVIK
Juridisk navn: GLT Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927 267 500

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). GLT Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Prins Haralds veg 10

Nabolaget Hunn - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Fredheim skole (1-7 kl.) 330 elever, 23 klasser	**5 min** 0.4 km
Gjøvik skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	**24 min** 2 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 ... 315 elever, 26 klasser	**6 min** 0.6 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	**11 min** 0.9 km

Offentlig transport

Jøssingvegen Linje B45	**2 min** 0.2 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	**5 min** 2.3 km
Oslo Gardermoen	**1 t 24 min**

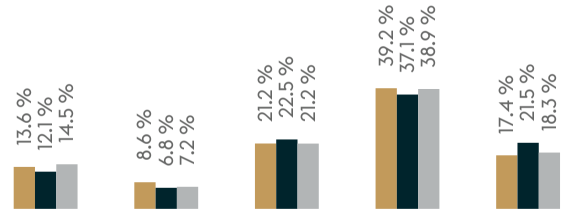
Barnehager

Lissomskogen barnehage (1-6 år... 68 barn	**10 min** 0.8 km
Kråkjordet barnehage (1-5 år) 52 barn	**15 min** 1.3 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år) 28 barn	**16 min** 1.4 km

Dagligvare

Coop Prix Tranberg	**12 min**
Rema 1000 Gjøvik Stadion	**19 min**

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Tranberg idrettshall	6 min
Bjørnsveen ungdomsskole	8 min
MOVA CC Gjøvik	21 min
Basic Gym	23 min

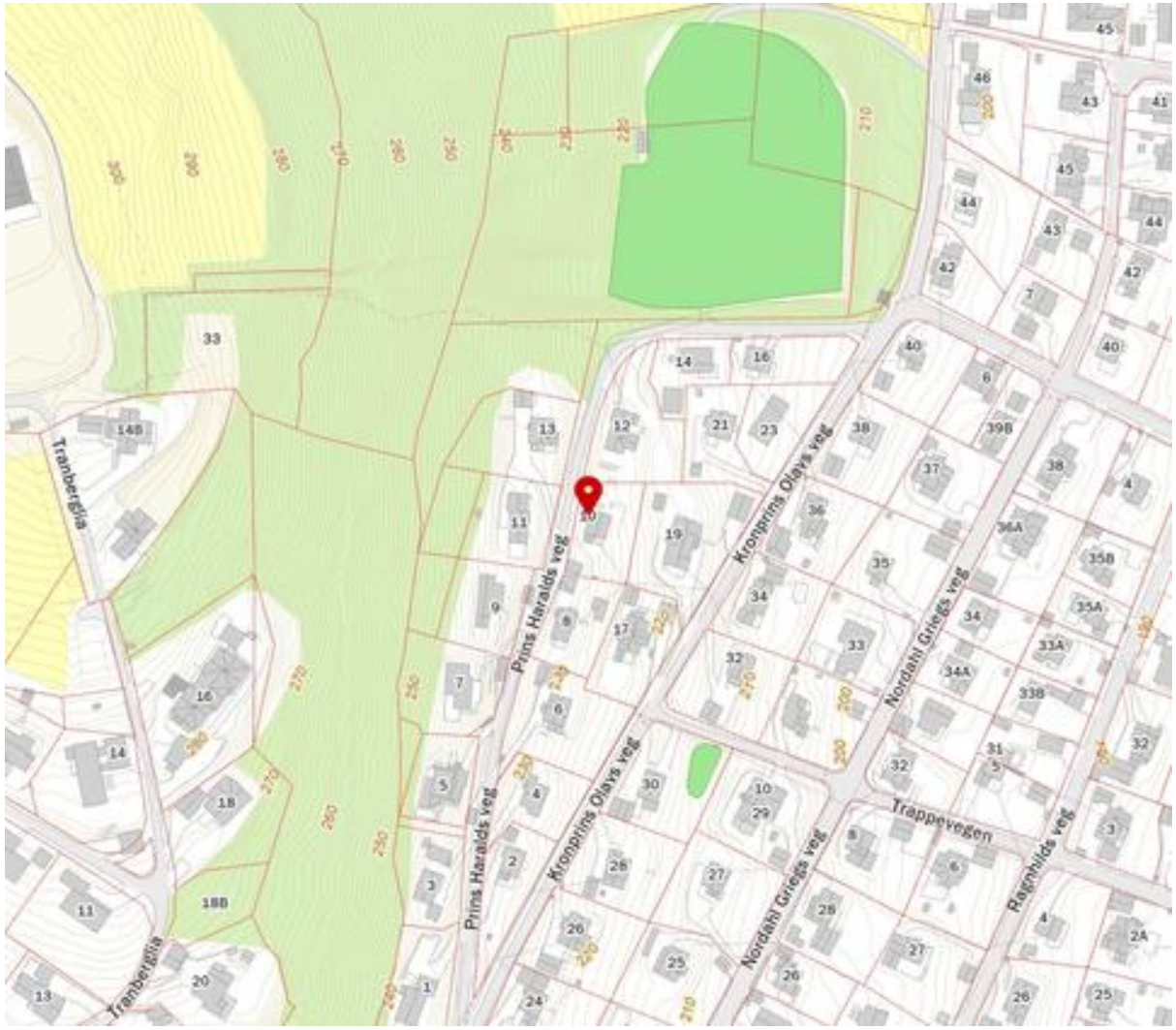
«Kort vei til alt, masse fine hus, fine turstier ned til Mjøsstranda, Skibladner, kjøpesenter osv.»

— Sitat fra en lokalkjent

Trafikk
Lite trafikk 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100



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

Tilstandsrapport

TAKSTCON

Enebolig

Prins Haralds veg 10 , 2819 GJØVIK

GJØVIK kommune

gnr. 67, bnr. 501

Sum areal alle bygg: BRA: 196 m² BRA-i: 165 m²



Befaringsdato: 23.03.2026 **Rapportdato:** 31.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21008-1758 **Eiendomsverdi ref nr:** OX9945

Foretak: Takstcon AS **Takstingeniør:** Ole Anders Brænden

TAKSTCON

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

Takstcon AS

Takstcon AS er en sammenslutning av selvstendige takstforetak/ takstingeniører med bred fagkompetanse og lang erfaring innenfor bygg-, anlegg-, og eiendomssektoren.
Vi har siden innføringen av ny Forskrift til "avhendigslova" i 2022 levert flere tusen tilstandsrapporter i forbindelse med boligomsetning i hele Østlandsområdet.

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

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



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

Takst & Byggrådgivning AS - 929671996

Ole Anders Brænden

Uavhengig Takstingeniør

oleanders@takstcon.no

974 88 130

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Enebolig oppført med grunnmur i sparesteinsbetong. Gulv støpt på grunn, deler av kjeller fundamentert på støpt ringmur med krypkjeller. Etasjeskiller med trebjelkelag. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Taktekking med betongtakstein. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre.

BEBYGGELSEN:
Bolig med internt bruksareal på 165 m² over 1 1⁄2 plan med kjeller.
Terrasse mot sør, adkomst fra stue.
Garasje med 1 biloppstillingsplass.

STANDARD:
Boligen er fra 1958.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm, bla. med varmepumpe luft- luft. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon. balansert ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer/skrusikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 1002 m² som er skrånende, opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG Gå til side

Trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 1980-tallet. Trevinduer med 1+1 lags glass i kjeller, fra byggeår.

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass, datert 2025.
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass, datert 1987.

Kjellerdører i treverk med 1+1 lags glass. Dørene er som fra byggeåret.

Terrasse på 22 m² mot sør med adkomst fra stue.
Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.
Fundamentert med blokker direkte på grunn og over murt/støpt grunnmur over del med kjelleretasje.

Trapp i støpt betong.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Himlingsplater. Panel.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Tapet.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Parkett. Gulvbelegg. Korkplater.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje.
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i loftetasjen.
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i kjeller.

Pipe i teglstein. Ildsted er montert i 1. etasje. Vedovn og parafinkamin.
Siste dato for tilsyn: 11.01.2023. Det var ikke registrert avvik/anmerkninger på fyringsanlegget.
Siste dato for feiing: 13.08.2025.

ROM UNDER TERRENG:
Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Støpt gulv på grunn. Oppforet gulv i deler av kjelleren.
Murt ringmur med kryprom under deler av kjelleretasje.
Etasjeskille i trebjelkelag og asfaltplater mot krypkjeller. Adkomst fra luke i gulv.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Profilerte tredører.

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Luft til luft varmepumpe. Panelovner. Ildsted. Varme i gulv på bad.

VÅTROM Gå til side

VASKEROM 1.ET:
Belegg på gulvet. Tapet på vegger. Fliser på vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av støpejern. Opplegg for vaskemaskin. Stråleovn.
Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
Dette er et våtrom som har oppnådd forventet brukstid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom. Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom. Våtrommet gis TG 3.

BAD KJELLER:
Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av støpejern. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Varme i gulv. Naturlig avtrekk.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
Dette er et våtrom som har oppnådd forventet brukstid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom. Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom. Våtrommet gis TG 3.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Komfyrvakt montert.

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med gulvbelegg, panel på vegger og panel i himling. Servant. Gulvmontert toalett.
Toalettrom med gulvbelegg, malte glatte flater på vegger og malte glatte flater i himling. Servant. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall. Innvendige vannrør er i hovedsak fra byggeåret. Innvendig hovedstoppekran er plassert i xx?
Synlige innvendige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.
Deler av avløpsrør er fornyet, ukjent tidspunkt.

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Varmtvannsbereder på ca. 100 liter fra 1990 er plassert på toalettrom kjeller.

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent anlegg.
Sikringsskap med skrusikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Det er ikke mulig å kontrollere løsning, materiale eller funksjonsteste drenering/fuktsikring uten fysiske inngrep på befaringsdagen. Risiko for svekket drenering øker med alder.
Takvann ført ned i grunnen og ut på terreng.
Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Grunnmur i sparesteinsbetong. Grunnmur er pusset utvendig.
Støpt støttemur i betong.

Støttemur av murt/stablet gråstein.
Skrånende tomt.

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.
Utvendige rør er som fra byggeåret. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra alder.
Oljetank av metall er montert i kjelleren.

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

RADON:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Mer informasjon kan leses på https://dsa.no/radon.

BRANNTEKNISKE FORHOLD:

• Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

- Det skal være røykvarslere i hver etasje, plassert slik at alarm høres tydelig i oppholdsrom og soverom.

- I nye boliger skal røykvarslere være seriekoblet (krav i TEK17).

- Boligen skal ha godkjent håndslokker eller fast slokkeanlegg.

• Det er ikke tilfredsstillende rømningsmulighet fra ene soverom loftetasje, det er ikke montert godkjent brannstige på vegg. Avstand vindu til terreng er over 5 meter. Godkjent utstyr for rømning må monteres for å tilfredsstille krav.

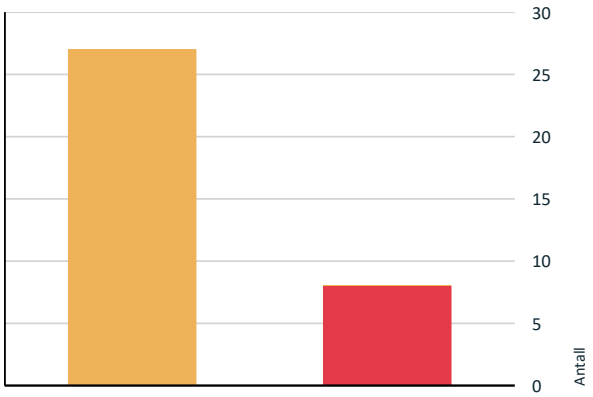
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

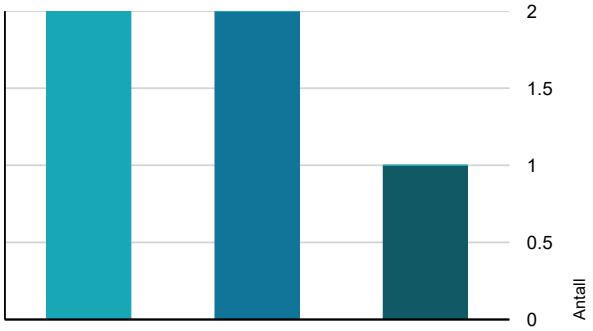
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - under terrasse	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.no. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagen.

Anvendelse

Standard
Bygget har enkel standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Det er foretatt noe oppussing men boligen fremstår i vesentlig grad som fra byggeår. Kostnader til løpende vedlikehold må påregnes. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i bygningen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret og det kan bli behov for reparasjoner og utskiftinger. Bygningens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

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

Tilbygg / modernisering

	VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst av kilde): eier
Modernisering	Nye terrassebord på eksisterende bjelkelag + nytt rekkverk. Egeninnsats.
Modernisering	Påforing yttervegger 48mm trevirke og 50 mm isolasjon av 3 stk soverom, lagt skjult strøm. Utført av firma/Egeninnsats.
Modernisering	Utbedring ift. EL kontroll i 2025. Utført av firma.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein.
Taktekking av plater over terrasse.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset. Høyden til takfot overstiger sikker grense for inspeksjon uten fast sikring. Manglende stigesikring og/eller fravær av godkjente festepunkter for personlig fallsikring gjør adkomst uforsvarlig i henhold til gjeldende HMS□krav og interne sikkerhetsrutiner.
En inspeksjon på taket vil kunne gi en oversikt over eventuelle skader/avvik som inspeksjonen fra bakkenivå ikke vil kunne avdekke. Det oppfordres til ytterligere undersøkelse av taket på visning, sammen en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking, lekter og undertak er oppnådd.
• Gjennomføringer i denne taktekkingen er svake punkt og risikoen for skader er høy.
• Taktekking er delvis mosegrodd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ut ifra alder kan skader oppstå på eldre taktekking/undertak. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må taktekking og undertak skiftes.
• Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med taktekkingen, spesielt ved større nedbørsmengder og/eller snøsmelting.
• Mose på overflater forkorter levetiden til tekkingen. Mosegrodd taktekking kan holde på fukt og medføre økt nedbrytning av tekkematerialet. Det anbefales å fjerne mose og utføre rengjøring av takflaten.







TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Takrenner og beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid.
• Takrenne er bøyd/deformert etter snøras eller ising i renne.
• Det mangler snøfanger på hele/deler av takflatene.
Det er manglende takrenne på takflate over inngangsparti/entré.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Ut ifra alder kan skader og lekkasjer oppstå på eldre takrenner og beslag.

• Bøyd takrenne vil medføre feil fall i renne, noe som kan medføre motfall og at vann ikke ledes til nedløp. Bøyde/deformerte renner må utbedres.

• Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer og husdyr kan oppholde seg. Dersom snøfangere monteres er det imidlertid nødvendig å kontrollere styrken på takkonstruksjonen før snøfangere monteres.

• Manglende takrenner og nedløp gjør at takvann ledes ukontrollert ned langs fasaden og mot grunnmuren. Dette kan over tid gi økt fuktbelastning på yttervegger, fundamenter og terreng, og kan bidra til misfarging, frostsprengning, setningsskader eller fuktinntrenging i kjeller og krypkonstruksjoner.

Det anbefales å etablere komplette takrenner og nedløp for å sikre kontrollert avrenning fra taket. Nedløp bør føres bort fra grunnmuren via rør eller utkast som leder vannet til terreng med god fall eller til dreneringssystem. Tiltaket bør gjennomføres for å redusere fuktbelastning og forebygge skader på fasade og grunnkonstruksjoner.

Tilstandsrapport





Plastrør har motfall fra taknedløp. Det bør lages system for tilstrekkelig bortledning av takvann.





Løs innfesting av taknedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning.
Yttervegger i del av kjeller/underetasje er utvendig kledd med eternittplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje.
• Svertesopp registrert.
• Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.
• Det gjøres oppmerksom på at stubbloftplater kan være asbestholdige.
• Endeved på utvendig kledning er ikke overflatebehandlet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Deler av veggkonstruksjon er kledd inn og der kan være risiko for skjulte skader i veggen som ikke er mulig å avdekke uten fysiske inngrep.

• Vedlikeholdsarbeider må påregnes. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

• Lite lufting bak kledning. Utbedring av lufting vil ikke være lønnsomt som enkeltstående tiltak, men ved skifte av utvendig kledning bør det lages tilstrekkelig lufting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.

• Åpninger i veggkonstruksjon kan føre til at skadedyr etablerer seg, noe som kan skade bygningsmaterialer og medføre reparasjonskostnader. Man må tette glipper/åpninger over 6 mm for å hindre inntrengning. Ved utbedring må lufting av konstruksjonen ivaretas.

• Svertesopp på utvendig kledning er i hovedsak et estetisk problem og skader ikke treverket. Den kan imidlertid forkorte levetiden på overflatebehandlingen fordi den holder på smuss og fukt, og den kan være et tegn på at veggen trenger vask eller bedre lufting. Soppen i seg selv fører ikke til råte, men mye svertesopp kan gjøre det vanskelig å se tidlige tegn på skader. Regelmessig vask og god ventilasjon rundt kledningen er de viktigste tiltakene.

• Asbestholdig materiale bør håndteres av spesialfirma. Asbestholdig materiale må behandles på forsiktig måte for å unngå spredning av asbestfiber. Boring og montering i platene bør unngås. Det må påregnes ekstra kostnader dersom plater skal fjernes. Innånding av asbestholdig støv kan gi helseskade.

Tilstandsrapport





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



Sprekker i kledning som er flrt med mot beslag over vindu.



Etternittplater, enkelte plater har skader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Undertaksbord. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Lufteventiler i gavl. Luftespalte ved raft/over skråtak. Inspeksjon fra kneloft, på ene side.

Ingen adkomst til møneloft. Tilstandsgrad er basert på øvrige observasjoner, skjulte avvik kan forekomme i områder som ikke er inspisert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Skrå, isolerte takflater er ikke mulig å inspisere uten bygningsmessig inngrep.
• Det er registrert fuktmerker på undertak.
• Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg.
Det er ingen synlig tegn til at det er etablert dampsperre/diffusjonssjikt i himling.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Denne skrå, isolerte takflaten er å betrakte som en risikokonstruksjon som har høy skadefrekvens. Det er fare for fukt i konstruksjonen, samt ising over tak. Problemet kan være forårsaket av for eksempel feil oppbygning av konstruksjon og manglende lufting m.m.

• Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Fuktmerker kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Gjennomføringer i tak må kontrolleres for å kartlegge årsak til misfarging/fuktmerker.

• Det anbefales ytterligere undersøkelser for takkonstruksjon som ikke ble åpnet den gangen det ble påvist mindre vannlekkasje ved pipe. Selv om lekkasjen ble utbedret fra utsiden, kan vann ha trengt inn og forårsaket fukt, mugg eller råte i konstruksjonen. Dette kan utvikle seg over tid uten synlige tegn. For å kartlegge om det finnes skjulte skader, anbefales det å åpne konstruksjonen.

• For bygninger oppført før ca. 2000 tåler dårligere tung snø (Snølaster).og nedbøyninger kan forekomme vinterstid.. Ved store snølaster vil det derfor være påregnelig med nedbøyninger i takkonstruksjonen og tak må kontrolleres/måkes.

• Ved rehabilitering av takkonstruskjon/tekking anbefales det å montere diffusjonsjikt i himling ihht. preaksepterte anvisninger. Luftlekkasjer kan forårsake fukt og kondensering i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport





Rennemerker registrert rundt pipe.



Lufting over skråtak, synlig fra kneloft.



Fuktmålinger i treverk/sperre med fuktmerker viser ingen unormale verdier.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2 og 3-lags isolerglass. Alder på isolerglass er i hovedsak fra 1980-tallet. Trevinduer med 1+1 lags glass i kjeller, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående.
• Punktert isolerglass er registrert.
• Slitasje på vrider og låsemekanisme.
• Omramming rundt vinduer er ført ned på beslag, risiko for fuktopptrekk i treverket.
• Værslitte vinduer, malingsflass registrert utvendig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.

• Tiltak anbefales for omramming rundt vinduer. Forhold krever skjerpet grad av tilsyn og vedlikehold med dagens utførelse.

• Utskifting av punkterte isolerglass må påregnes. Punkterte isolerglass har redusert isolasjonsevne, noe som fører til økt varmetap og energiforbruk. Dette kan resultere i høyere oppvarmingskostnader og et dårligere inneklima. For å sikre optimal isolasjonsevne og redusere energiforbruket, anbefales det å bytte ut de punkterte isolerglassene så snart som mulig.

• Det er viktig å følge med på vinduer som ligger helt ned mot terrenget, risiko for vanninntrenging ved snøsmelting og mye nedbør. Dette kan forårsake fuktskader i nærliggende konstruksjoner.





• Lav høyde mellom terreng og kjellervinduer.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass, datert 2025.
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass, datert 1987.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dør skiftes.

TG 3 Dører - 2

Beskrivelse

Kjellerdører i treverk med 1+1 lags glass. Dørene er som fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Dører er værslitte utvendig og det er sprekker i overflate.
• Forventet funksjonstid på dører er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Værslitte dører vil kreve ytterligere vedlikehold samtidig som de vil ha dårligere funksjon mot kulde og fukt enn nyere dører. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.
Dører er påregnelig å skifte ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Døren har skader og er påregnelig å skifte.



Døren har skader og er påregnelig å skifte.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på 22 m² mot sør med adkomst fra stue.
Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Fundamentert med blokker direkte på grunn og over murt/støpt grunnmur over del med kjelleretasje.
Rekkverkhøyde på ca. 100 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Konstruksjonen er ikke bygget på frostsikker grunn, bevegelser og skjevheter vil derfor kunne forekomme.
• Konstruksjoner over rom under terreng er en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Alder på tettesjikt og hvordan oppbygningen av konstruksjonene er utført er avgjørende for å unngå skader i underliggende konstruksjoner. Det er ukjent om tettesjikt er lagt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Manglende fundamentering på frostsikker grunn kan medføre setninger, bevegelser og skjevheter i konstruksjonen. Ved behov bør konstruksjonen sikres eller bygges om med fundamentering til frostfri dybde, alternativt med andre godkjente metoder som hindrer bevegelser.

• Konstruksjoner over boligrom med eventuell ufagmessig oppbygning eller aldrende tettesjikt kan medføre fuktinntrengning, kondens og råteskader i underliggende konstruksjoner. Slike skader kan gi redusert levetid, svekket funksjon og betydelige kostnader ved utbedring. Regelmessig vedlikehold og kontroll vil redusere risikoen for skader. Det anbefales å få utført en nærmere vurdering av konstruksjonen av fagkyndig.

Tilstandsrapport





Det er lagt nye terrassebord, samt nytt rekkverk.





Ustabil fundamentering påvist på et punkt.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i støpt betong.

Vurdering av avvik:

• Betongtrapp har mindre sprekker/skader

• Konstruksjonen er ikke bygget på frostsikker grunn, bevegelser og skjevheter vil derfor kunne forekomme.

• NS 3600:2025 angir at synlige HMS relaterte forhold normalt ikke skal tilstandsgraderes. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.
• Større åpninger enn dagens krav i rekkverk/inntrinn.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Manglende fundamentering på frostsikker grunn kan medføre setninger, bevegelser og skjevheter i konstruksjonen. Ved behov bør konstruksjonen sikres eller bygges om med fundamentering til frostfri dybde, alternativt med andre godkjente metoder som hindrer bevegelser.
• Åpninger i rekkverk som er større enn dagens krav kan medføre redusert sikkerhet, særlig for barn. Det foreligger økt risiko for fallulykker og personskader. Det anbefales å utbedre eller supplere rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende anbefalinger og forskriftskrav.





INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Himlingsplater. Panel.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Panel. Tapet.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Parkett. Gulvbelegg. Korkplater.

Overflater har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik. Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Overflate har skader.
• Det er påvist riper i gulvoverflate.
• Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.
• Stedvis knirk i gulv.
• Manglende ferdigstillelse av overflater. Manglende lister/overganger/avslutninger/innfestninger/fuge etc.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.






TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje.

Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje.
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i loftetasjen.
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i kjeller.

Overflateavvikene som er målt er iht. NS-3600.
Skjevheter er målt i to tilfeldige rom i hver etasje.
Større overflateavvik kan ikke utelukkes der det ikke er målt siden boligen var møblert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er påvist totalt høydeavvik over 15mm.

• Mindre riss og sprekker i betonggulv, er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. Støpte plater vil alltid ha enkelte skjevheter. Eldre betonggulv var normalt ikke armert, og er ikke dimensjonert slik som dagens gulv.

• Bjelkelag over krypkjelleren/blindkjelleren er en risikokonstruksjon. Denne konstruksjonen har høy skadefrekvens. Det er økt risiko for skjulte skader som ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

• Mindre riss og overflatesprekker i eldre betonggulv er vanlig og skyldes typisk svinn, temperaturbevegelser og naturlig aldring. Slike riss har normalt ingen konstruktiv betydning og påvirker i liten grad gulvets bæreevne eller funksjon. De kan imidlertid gi noe ujevnhet i overflater og i enkelte tilfeller bidra til økt støvutvikling.

Ingen umiddelbare tiltak anses nødvendige. Dersom rissene utvikler seg, eller dersom gulvet skal overflatebehandles eller påføres nye belegg, kan lokal utbedring eller avretting vurderes. Videre oppfølging anbefales kun ved synlig progresjon.

• Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle fukt- eller råteskader i deler av etasjeskiller som er skjult. Dersom slike skader påvises, kan det medføre behov for omfattende utbedringer og kostnader, samt redusert bæreevne og risiko for ytterligere skadeutvikling.



Etasjeskille av betong på tilbygget del inngangsparti.
Det er registrert løs betong i himling på bod i kjeller.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - under terrasse

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre/betongkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er registrert fukt/råteskader i etasjeskille, synlig fra kjellerrom under terrasse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det må foretas utbedringer av fukt/råteskader. Omfang av utbedringer avgjøres på grunnlag av resultatet fra ytterligere undersøkelser. Fukt/råteskader kan forårsake soppvekst, bakterieangrep, dårlig lukt og uheldige kjemiske reaksjoner i bygningsmaterialer, samt manglende stivhet/bæring i konstruksjoner.

Tilstandsrapport



Det er påvist skadelig fuktverdier i treverk, målinger utført i rom under terreng under utvendig terrasse.



Fukskade er påvist i himling, det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen, det kan derfor ikke stadfestes hvor omfattende fuktskader har påvirket tilstøtende konstruksjoner.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i teglstein. Ildsted er montert i 1. etasje. Vedovn og parafinkamin.

• Pipe er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var godkjent sikringsutstyr for arbeid på tak på befaringen. Det anbefales ytterligere undersøkelser av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann.

Siste dato for tilsyn: 11.01.2023. Det var ikke registrert avvik/anmerkninger på fyringsanlegget.
Siste dato for feiing: 13.08.2025.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Vurderingen er basert på konstruksjonens alder hvor pipe og/eller ildsted har oppnådd om lag halvparten av forventet funksjonstid. Det er ikke påvist vesentlige avvik på befaringstidspunktet, men alder og bruk tilsier økt sannsynlighet for funksjonssvekkelse over tid. Videre bruk forutsetter løpende oppfølging, og kostnader knyttet til fremtidig vedlikehold, oppgradering eller utskifting må påregnes.









Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Støpt gulv på grunn. Oppforet gulv i deler av kjelleren.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Det er registrert muggsoppvekst på deler av mur i kjeller/underetasje.
• Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Kjeller er innredet etter byggeåret, og dette endrer forutsetningene for konstruksjonene. Det er risiko for fuktskader i innebygget konstruksjon. Det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur.
• Det er utført fuktmåling som indikerer forhøyede fuktverdier i innebygde konstruksjoner og det er påvist fuktskader oppforet gulv.
• Saltutslag/avskalling/fuktskjolder på vegg er registrert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Forskning har vist at det er sammenheng mellom fuktskadete boliger og økt hyppighet av helseplager hos beboere/brukere. Det anbefales ytterligere undersøkelser rundt nødvendige tiltak for å fjerne, samt stoppe muggsoppvekst.

• Da drenering ikke er oppgradert siden byggeåret er det viktig å følge med på konstruksjonene. Kjeller er innredet etter byggeåret, og dette endrer forutsetningene for konstruksjonene. Det er risiko for fuktskader i innebygget konstruksjon. Det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur.

• De innvendig utforede veggerne og/ evt. oppforede gulv mot terreng innebærer økt risiko for skjulte fukt- og råteskader, ettersom konstruksjonene ligger mot fuktutsatte flater og ikke kan inspiseres uten inngrep. Eventuell fukt kan hope seg opp bak kledninger og i isolasjon uten synlige tegn i rommet, noe som gjør skadeutvikling vanskelig å oppdage før den er omfattende. Dette gir en usikkerhet knyttet til faktisk tilstand og fremtidig vedlikeholdsbehov.

Det anbefales jevnlig observasjon av overflater for tegn til fukt, lukt eller misfarging, samt å sikre god ventilasjon og tilfredsstillende dreneringsforhold rundt bygningen. Dersom konstruksjonen skal bygges om, etterisoleres eller tas i bruk som oppholdsrom, bør det gjennomføres en nærmere faglig vurdering og eventuelt åpning av konstruksjonen for å avdekke skjulte forhold. Videre tiltak vurderes ved indikasjoner på fukt eller skade.

• Se tiltak under drenering.



Det er påvist råte i treverk mo grunnmur/terreng.



Fuktsøk viser forhøyede verdier.



Råte/fukskadet trefiberplate over gulv på grunn.



Muggsoppvekst på mur.

TG 2 Krypkjeller

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Murt ringmur med kryprom under deler av kjelleretasje. Etasjeskille i trebjelkelag og asfaltplater mot krypkjeller. Adkomst fra luke i gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Asfaltplater/trefiberplater mot etasjeskille er ikke anbefalt i krypkjellere.

• Deler av bygningsdelene i krypekjelleren er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Bygningsdelene har oppnådd mye av sin forventede funksjonstid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det anbefales jevnlig inspeksjon av krypekjeller for å oppdage unormale forhold tidlig. Det gjøres oppmerksom på at denne krypkjelleren er en risikokonstruksjon. Konstruksjonen har høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjon er faren for fukt og råtekader forsårsaket av fuktproblematikk i kryperommet.

• Det viser seg at asfaltplater/trefiberplater mot etasjeskille har økt risiko for fuktskader.





Asfaltplater er ikke egnet materiale i krypkjeller. Asfaltplater og trefiberplater er ikke egnet i en krypkjeller fordi de er organiske materialer som raskt tar opp fukt, mister bæreevne og blir et ideelt vekstmedium for mugg og råte i det svært fuktige miljøet som krypkjellere ofte har



Det er saltutslag på grunnmur i krypkjeller.



Fuktmåling viser ingen unormale verdier.
Målinger er utført som stikktakning og sier kun noe om område der hvor det er målt.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Trappen er bratt og har korte inntrinn. Trappen er lite egnet som adkomst mellom etasjer.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• En bratt trapp øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt bevegelighet. Brattheten kan også gjøre trappen mer krevende å bruke i hverdagen, spesielt ved bæring av gjenstander.

Vurder forbedring av sikkerhetstiltak som håndløper, sklisikring og bedre belysning. Ombygging kan vurderes der det er konstruktivt mulig.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte tredører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Slitasje på vrider og låsekasser.
• Enkelte dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Justering av enkelte dører må påregnes når innerdører "går tregt mot karm". Dette er et typisk avvik som ofte oppstår på grunn av skjevheter, slitasje eller feil montering. Konsekvens er merker eller skader på karm og dørblad, samt at døren kan være vanskelig å lukke. Dørene må justeres eller skiftes. Vedlikeholdsarbeider må påregnes.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Luft til luft varmepumpe. Panelovner. Ildsted. Varme i gulv på bad.

Gulvvarme og termostater vil ha en naturlig aldersslitasje. Risiko for skader og defekt funksjon øker med alder. Eksakt forventet brukstid er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Belegg på gulvet. Tapet på vegger. Fliser på vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av støpejern. Opplegg for vaskemaskin. Stråleovn.
Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
Dette er et våtrom som har oppnådd forventet brukstid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom. Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom. Våtrommet gis TG 3.

Vurdering av avvik:

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

• Vurdering er basert på at anbefalt brukstid for våtrommet er oppnådd. Støpejernssluk har kort restlevetid og har sannsynligvis ikke tilfredsstillende klemming av membran.

• På grunn av de avdekkede forhold bør fritt vann på gulv/vegg unngås.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

• Forventet brukstid er oppnådd og det kan være skjulte skader på eldre våtrom. Ved endret bruksmønster kan lekkasjer og vannskader oppstå på eldre våtrom. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom. Våtrommet anbefales å totalrenoveres pga. elde. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





Belegg er ikke klemt mot sluk.





Løs flis på vegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

• Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Gulvbelegg har også funksjon som våtrommets membran/ tettesjikt. Målingen med fuktsøker indikerer at det er fukt på tørr side av membran/ tettesjikt, dette igjen kan være en indikasjon på at membran/ tettesjikt på våtrommet ikke fungerer. For gulv på grunn kan fukt under gulvbelegget komme av kapilærsug av vann fra grunnen. For å finne kilden til fukt må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Omfang av eventuelle utbedringer avgjøres på grunnlag av resultatet fra ytterligere undersøkelser samt framtidig bruk av våtrommet.



• Det er ved fuktsøk gjort målinger som indikerer fukt under gulvbelegg.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Fliser på gulv og vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av støpejern. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Varme i

gulv. Naturlig avtrekk.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
Dette er et våtrom som har oppnådd forventet brukstid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom. Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom. Våtrommet gis TG 3.

Vurdering av avvik:

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

• Vurdering er basert på at anbefalt brukstid for våtrommet er oppnådd.
• Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende. Ikke synlig membran i sluk.
• Fall fra sluk er registrert (motfall). Rørgjennomføring i dusjsone er en risikoløsning, det er ikke registrert skade i tilknytning til løsningen.
• Sprekker i fliser.
• Dusjkabinett bærer preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Forventet brukstid er oppnådd og det kan være skjulte skader på eldre våtrom. Ved endret bruksmønster kan lekkasjer og vannskader oppstå på eldre våtrom. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet.

• Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom. Våtrommet anbefales å totalrenoveres pga. elde. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Naturlig avtrekk.



Sprekker i fuger registrert.



Sluk under dusjkabinett.

KJELLER > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er foretatt. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

Vurdering av avvik:

• Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fuktsøk på vegg mot terreng må sees i sammenheng med avvik/tiltak under «rom under terreng».



Fuktsøk på gulv/vegg i dusjsonen viser ingen unormale verdier. Det er målt referansepunkter andre steder i rommet enn i dusjsonen.



Fuktsøk mot mur/yttervegg viser forhøyede verdier.



Fuktmåling i treverk viser tørre verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Komfyrvakt montert.
Jeg har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktsvelling på underside av benkeplate.
Enkelte slitasjer/skader er registrert.
Eldre innredning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport





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





Sprekker i benkeplate.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Halvparten av forventet brukstid eller mer er oppnådd på ventilator/ vifte.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Sannsynlighet for feil/funksjonssvikt øker med alder. Effektivitet svekkes også med alder. Det anbefales å følge med på funksjon og lydnivå, samt gjennomføre regelmessig rengjøring og vedlikehold for å forlenge gjenværende brukstid. Eier bør påregne utskifting av ventilatoren/viften innen rimelig tid, og vurdere fornyelse dersom kapasitet eller driftssikkerhet svekkes ytterligere.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med gulvbelegg, panel på vegger og panel i himling. Servant. Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Ventilasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Rommet har ikke mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det anbefales å etablere tilluft under dør sammen med mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med gulvbelegg, malte glatte flater på vegger og malte glatte flater i himling. Servant. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Halvparten av forventet brukstid er oppnådd på sanitærinstallasjoner. Ventilasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Rommet har ikke mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det anbefales å etablere tilluft under dør sammen med mekanisk avtrekk.

• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.





Lekkasje fra vask/blandebatteri. Vann som regelmessig renner medfører unødig vannforbruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall. Innvendige vannrør er i hovedsak fra byggeåret. Innvendig hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet funksjonstid for skjulte røranlegg er oppnådd.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Når vannrør har oppnådd forventet funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering må påregnes.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast. Soil/støpejern.
Deler av avløpsrør er fornyet, ukjent tidspunkt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd.

• Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/ risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en naturlig slitasjegrad.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller1 må avløpsrør skiftes.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke tilstrekkelig ventilering av kjeller/ underetasje.
• Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til komfort. Det er ikke veggventil på soverom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Utilstrekkelig ventilasjon kan gi redusert luftkvalitet, opphopning av fukt, lukt- samt dårligere komfort i oppholdsrom og soverom. Manglende tilluft, spesielt på soverom, kan påvirke søvnkvalitet og inneklima negativt. Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, eksempelvis ved å montere veggventil på soverom eller forbedre eksisterende ventilasjonsløsning.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 100 liter fra 1990 er plassert på toalettrom kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid.
• Det er innført krav i normen "NEK 400: Elektriske lavspenningsanlegg" om at nye varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014.
• Det er ikke påvist tilfredsstillende lekkasjesikring eller automatisk vannstoppeventil på varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Lekkasjevarsler anbefales montert.
En bereder bør byttes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare.
Vanligvis sier man at varmtvannsberedere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år.
Ingen tiltak nødvendig umiddelbart, men ut fra forventet brukstid kan det bli behov for reparasjoner/ utskiftinger for å få tilstandsgrad 1 eller 0 må bereder skiftes.

• Kontroller forholdet/ avviket med elektriker.
Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter dagens gjeldende krav. Tilkobling via støpsel og stikkontakt kan lede til varmgang/brannfare.

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport







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

Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent anlegg.
Sikringsskap med skrusikringer.

Eier har fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget i deres eiertid.
Det kan ikke verifiseres at samsvarserklæringer dekker alt arbeid som er utført på elektrisk anlegg.
Manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke autorisert fagperson.

Det er opplyst fra eier:
At det elektriske anlegget har grunninnstallasjon fra byggeår, det er gjort utbedringer og moderniseringer av anlegget
Sikringer løser ikke ut uten grunn.
Det har ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.
Dette i kombinasjon med anleggets alder gjør at det anbefales å gjennomføre en utvidet kontroll/ el. takst av det elektriske anlegget for å vurdere tilstanden på en fullstendig måte.
Resultatet fra denne undersøkelsen vil være grunnlag for eventuelle utbedringer av anlegget.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg.

Inntak og sikringsskap

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

2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja • Jeg er ikke el. fagmann og jeg har ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales.

Tilstandsrapport



Sikringsskap i trappegang til loftetasje.



Åpne hull ved inntak i skap.



Sikringsskap på bod i kjeller.



Åpne hull ved inntak i skap.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke mulig å kontrollere løsning, materiale eller funksjonsteste drenering/fuktsikring uten fysiske inngrep på befaringsdagen. Risiko for svekket drenering øker med alder.
Takvann ført ned i grunnen og ut på terreng.
Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Halvparten av forventet brukstid eller mer på drenering/fuktsikring er oppnådd.
• Det er påvist fuktvandring og fuktopptrekk på innsiden av grunnmur. Dette er indikasjoner på defekt/svekket fuktsikring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Sviktende drenering/fuktsikring kan føre til fuktskader i konstruksjonen. Det er symptomer på sviktende drenering og det vil være påregnelig med forhøyede fuktverder i konstruksjonen, noe som over tid kan føre til råteskader som kan være kostbare å utbedre. Konstruksjon rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende/svikter.

• Ved oppføring av dette bygget var det ikke vanlig med fukstiskring og isolasjon under plate på mark. Det er registrert kapilæropptrekk i vegger, noe som fører til økt risiko for fuktskader. Viktig å følge med på utvikling. Konstruksjon rundt og under boligen kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende/svikter.

Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fuktopptrekk i vegger og gulv forsvinner, da det må påregnes kapillæropptrekk fra grunnen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i spare steinsbetong. Grunnmur er pusset utvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Skrå/vertikale sprekker er et symptom på bevegelser i grunn.
• Eldre betong kan ha redusert kvalitet.
• Malingsflass, salutslag og avskalling av murpuss på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Overvåk tilstanden jevnlig. Skrå/vertikale sprekker er et symptom på bevegelser i grunn/ fundamenter.

Setningsskader i grunnmuren kan føre til svekkelse i konstruksjon under bygningen. Dette kan inkludere skjevheter, sprekker i vegger og gulv. Setningsskader kan også føre til problemer med dører og vinduer som ikke lukker, og kan resultere i vanninntrengning og fuktighetsskader. Det er viktig å håndtere setningsskader i grunnmuren for å unngå ytterligere skade. Dette kan medføre kostnader til utbedringer.

• Malingsflass, salutslag og avskalling av murpuss som følge av mulig fuktvandring kan indikere at veggen utsettes for fuktbelastning over tid. Dersom fukt trenger inn i konstruksjonen, kan dette føre til nedbrytning av materialer, muggvekst og redusert innemiljø. Skadeutvikling kan foregå skjult bak overflater og være vanskelig å oppdage før omfanget øker. Uten nærmere undersøkelser foreligger det usikkerhet knyttet til faktisk tilstand og risiko for videre skade.

Det anbefales å gjennomføre en nærmere vurdering av veggens fuktforhold for å avklare årsak til malingsflasset. Videre tiltak avhenger av resultatet av undersøkelsen, men kan omfatte utbedring av fuktkilder, forbedring av drenering/ventilasjon eller lokal reparasjon av overflater. Overvåkning av området for endringer i misfarging, lukt eller ytterligere flassing anbefales inntil forholdet er avklart.

Tilstandsrapport



Skrå sprekker registrert på ringmur i krypkjeller.



Avskalling av puss/murmaling.



TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støpt støttemur i betong.
Støttemur av murt/stablet gråstein.

Vurdering av avvik:

• Forstøtningsmuren(e) er skjev(e) som følge av setningsskader.

• Gråstein under terrasse har sklidd ut slik at dør til kjeller ikke kan åpnes.

Konsekvens/tiltak

• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Gjelder mur under terrasse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskader. Det anbefales å etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft for overvann.

Tilstandsrapport





TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget.
Utvendige rør er som fra byggeåret. Tilstandsgrad er kun vurdert ut fra alder.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Utvendige vann og avløpsrør begynner å bli gamle og har nesten oppnådd forventet brukstid. Rørene kan være utsatt for gjengroing, korrosjon, setninger og redusert gjennomstrømming.
Det er derfor påregnelig med skader på eldre avløpsanlegg. Når rørene må skiftes er vanskelig å angi eksakt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke registrert synlige avvik på avløpsrør som tilsier at man må påregne umiddelbare tilltak, men da deler av konstruksjon er kledd innmå det innhentes dokumentasjon på alder eller rørinspeksjon av avløpsrør for å kartlegge tilstand.

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Oljetank av metall er montert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

• Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

• Det står en oljetank i stål plassert i kjelleren. Tanken er av eldre type, og det foreligger ingen dokumentasjon på alder, tilstand eller eventuell kontroll. Ståltanker innendørs har risiko for korrosjon og lekkasje over tid. Faktisk tilstand kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Eldre ståltanker kan utvikle korrosjon både innvendig og utvendig, og lekkasje kan medføre forurensning, luktproblemer og skade på bygningskonstruksjoner. En lekkasje innendørs kan gi betydelige oppryddingskostnader og potensielle miljømessige konsekvenser. Uten dokumentasjon eller kontrollhistorikk foreligger det usikkerhet knyttet til tankens tilstand og gjenværende levetid.

Det anbefales å innhente dokumentasjon på tankens alder, materiale og eventuelle tidligere kontroller. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, bør tanken inspiseres av fagperson eller tas ut av bruk. Fjerning av eldre ståltanker anbefales ofte som et forebyggende tiltak for å redusere risiko for lekkasje og påfølgende skader. Videre tiltak vurderes basert på resultatet av kontroll eller valgt løsning.

Tilstandsrapport



Oljetank plassert i rom under terreng under utvendig terrasse.

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

Beskrivelse

RADON:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.

Er det radonnivåer over 100 Bq/m³, bør det gjøres tiltak for å redusere nivået. Radonnivået bør være så lavt som praktisk mulig og alltid under 200 Bq/m³. Ved å gjøre radontiltak vil nivået kunne reduseres vesentlig.

Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Mer informasjon kan leses på https://dsa.no/radon.

BRANNTEKNISKE FORHOLD:

• Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

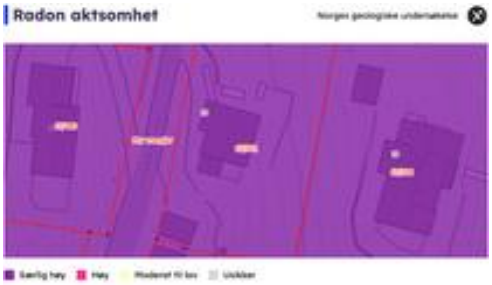
- Det skal være røykvarslere i hver etasje, plassert slik at alarm høres tydelig i oppholdsrom og soverom.

- I nye boliger skal røykvarslere være seriekoblet (krav i TEK17).

- Boligen skal ha godkjent håndslokker eller fast slokkeanlegg.

• Det er ikke tilfredsstillende rømningsmulighet fra ene soverom loftetasje, det er ikke montert godkjent brannstige på vegg. Avstand vindu til terreng er over 5 meter. Godkjent utstyr for rømning må monteres for å tilfredsstille krav.

Tilstandsrapport



• Radon: Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med særlig høy aktsomhetsgrad. Radon over tiltaksgrensen gir helserisiko.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Det er registrert rust på synlig armering i dekkekonstruksjon.

Grunnmur i betong. Gulv støpt på grunn. Etasjeskiller i betong. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Pulttak i trekonstruksjon. Taktekking med metallplater. Trevinduer med 1-lag glass. Åpning uten port (port er fjernet).

Generelt stort etterslep på vedlikehold og behov for oppgradering.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

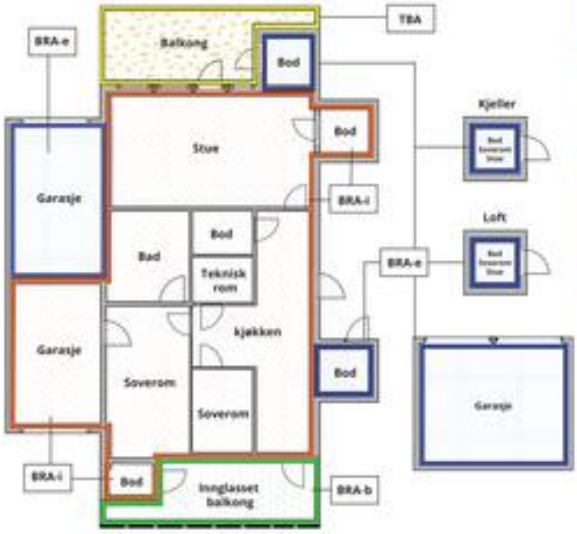
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftetasje	19			19	
1. Etasje	68			68	
Kjeller	78			78	
SUM	**165**				
SUM BRA	**165**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Soverom, soverom 2, gang, kott, kott 2		
1. Etasje	Vaskerom, entré, kjøkken, spisestue, stue, trapperom, toalettrom		
Kjeller	Bad, toalettrom, bod, bod 2, bod 3, soverom, hall m/trapp, gang, soverom 2		

Kommentar

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

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

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

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 202 cm og skråhimling. Deler av loftsetasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 239 cm.
Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 232 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:

- Terrasse på 22 m² mot sør.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		20		20	
Kjeller		11		11	
SUM		**31**			
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje			
Kjeller		Lagerrom	

Kommentar

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2026	Ole Anders Brænden	Takstingeniør
	Jens Nicolaysen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	67	501		0	1002.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Prins Haralds veg 10

Hjemmelshaver

1/1 Jens Nicolaysen

Kommentar

Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

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

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 for Gjøvik.
Bebyggelse og anlegg, Nåværende
Boligbebyggelse
Boligbebyggelse -nåværede

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: Hentes fra kommunekart og NGU.no (https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett). Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Lovlighet

Det foreligger byggetegninger, samt tegninger ifm. bruksendring av loftetasje.
Byggetegninger viser ingen rom under terrassen. Det er i dag bodrom under terrassen med døråpning gjennom mur fra bod. Byggetegninger stemmer ikke med dagens bruk.

Takstmannens sin kontroll innebefatter om boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.
Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

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

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	21.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	21.03.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det har vært stilt krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter			Gjennomgått		Nei
Rekvirent	23.03.2026	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	26.03.2026	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	02.03.1957	Byggetegninger	Gjennomgått		Nei
Plan 2. et		Ny plan loftetasje ifbm. bruksendring.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest bruksendring	26.09.2024	Ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på loft	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeår

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle

Forutsetninger

eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende funksjonstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

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

Andre bygninger og installasjoner som garasje, uthus ol. er bare

Forutsetninger

enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert .

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jens Nicolaysen	9578-5999-4-1169453	2026-03-20 22:43:59

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
20. mars 2026

Oppdragsnummer
71-0036/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Prins Haralds veg 10, 2819 GJØVIK

Meglerfirma
Nordvik Gjøvik

Selgere
Jens Nicolaysen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 8626156.4
Forsikret i: Toten Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye terrassebord på eksisterende bjelkelag og nytt rekkverk på veranda sommeren 2025. Ca 50cm større åpning i garasje/carport.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: El kontroll i september - 2025. Punkter i el-rapporten er utbedret av Bravida, avdeling Raufoss.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? September, 2025.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ikke i mitt eie, men det er lagt ny VA ledning igjennom hagen på tomten og det er nytt inntak på vann inn i huset. Har fått beskjed om at mur ved innkjørsel til huset ble satt opp av kommunen etter gravearbeider. Toalettrom i 1 etg er gjort på egeninnsats før mitt eie.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mur ved innkjørsel, etter informasjon fra forrige eier så ble denne satt opp av kommunen. Det er lagt opp skjult strøm på 3 soverom, med enkel oppussing av vegger/tak, dette er før el kontroll. Ble lagt opp en ny kurs fra 2 etasje til kjeller for å få jord til kontaktene. Alle 3 soverommene med skjult strøm var lagt opp før El kontroll.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Badet er av eldre standard med sprekker i overgang gulv/vegg. Bør påberegnes utbedring av bad, det er mulighet for å slå sammen bad og toalettrom i kjeller til et større bad. Mangler mekanisk avtrekk. Vaskerom er av eldre standard, men ingen lekkasjer som jeg har sett.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Det er ikke foretatt noe drenering av boligen som jeg vet. Det kan være fuktig i deler av kjeller, men har ikke oppfattet det som noe uvanlig ift. boligen alder. Det er boder i bakkant av huset som kan være fuktig - ref boligens alder og drenering.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Det har vært antydning til utettheter ved inngangsparti i 2025, men ikke merket noe i den senere tid. Fjernet takrenne ved inngangsparti. Taktekkingen er forbi dens levetid, så ref takets alder.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Ja

Beskriv: El kontroll september 2025

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Kjøp/salg av boligen 2023

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 71-0036/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jens Nicolaysen	**2026-03-20**

Identifikasjon

Jens Nicolaysen

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



Adresse **Prins Haralds veg 10, 2819 GJØVIK**	
Dato for energimerking **31.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277206**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **155661615**
Gårdsnummer **67**	Bruksnummer **501**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1958**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **165,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **132,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **267,85 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **319,95 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **45 823 kWh**



Prins Haralds veg 10, 2819 GJØVIK

Detaljering

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

Prins Haralds veg 10, 2819 GJØVIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 24.03.2026

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	67	**Bruksnr.**	501	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Prins Haralds veg 10, 2819 GJØVIK								

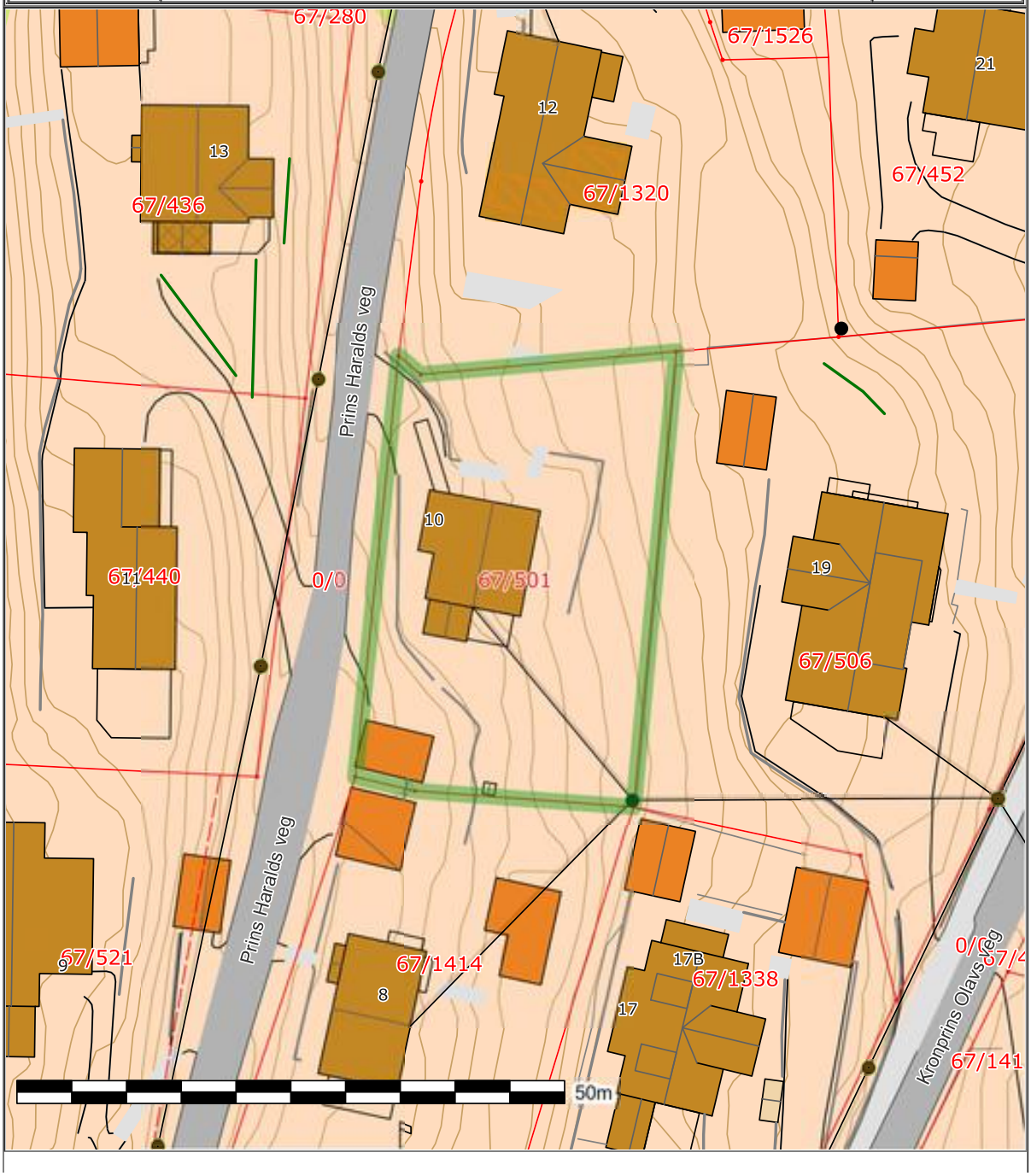
Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i kroner**	
Vann og avløp	11544,-	
Renovasjon	4954,-	
Feiegebyr	,-	
Slamtømming	,-	
Eiendomsskatt	5172,-	
Eiendomsskattetakst	1295200,-	
Festeavgift, kommunal tomt	,-	
Vannmåler	Ja ☐	Nei ☒
- Sist avlest dato	DD.MM.ÅÅÅÅ	
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)		
Kommentar:		

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 67	Bnr: 501	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Prins Haralds veg 10, 2819 GJØVIK			
Hj.haver/Fester:	NICOLAYSEN JENS, Prins Haralds veg 10, 2819 GJØVIK			
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 17/3-2026 Sign:			Målestokk 1:500



GJØVIK KOMMUNE
Byggesak

Delegert sak
709/2024

Jens Nicolaysen
Prins Haralds veg 10
2819 GJØVIK

Deres ref.:	Vår ref.:	Vedtaksdato:
	23/6928 - 6 / UGAS	26.09.2024

67/501 - Prins Haralds veg 10, Gjøvik - Vedtak om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på loft

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Prins Haralds veg 10	67	501		
Tiltakshaver				
John Berget Knausen 6 2827 HUNNDALEN				

Vedtak
Kommunen gir ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel på loft, i enebolig med bygningsnummer 155661615, i tråd med søknad mottatt 26.09.2024, jf. plan- og bygningsloven § 21-10.

Ferdigattest gis på bakgrunn av nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften § 8-1. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på tiltakets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på kommunens avslutning av saken.

Andre forhold
Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at kommunen kan pålegge utbedring av eventuelle mangler eller feil i prosjektering og utførelse, i inntil fem år etter ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 23-3 syvende ledd.

Ansvarlige foretak må oppbevare dokumentasjonen om tiltaket i fem år etter gitt ferdigattest.

Ingen deler av tiltaket kan brukes til annet formål enn det som kommer frem i gitte tillatelser.

Opplysninger i byggesaken
Tillatelse ble gitt 04.07.2023, administrativt vedtaksnummer 476/2023.

Du kan klage på vedtaket
Frist for å klage på vedtaket er tre uker. Skriftlig og begrunnet klage sender du til: Gjøvik kommune v/byggesaksseksjonen, Postboks 630, 2810 Gjøvik eller e-post postmottak@gjovik.kommune.no.

Ta gjerne kontakt med oss

- Har du spørsmål om vedtaket, ta gjerne kontakt på telefon eller e-post til undertegnende.
- På kommunens nettside finner du informasjon og skjemaer – www.gjovik.kommune.no

Med hilsen

Pål Arne Bustad	Gro Åsen
Virksomhetsleder	Byggesaksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mottakere:

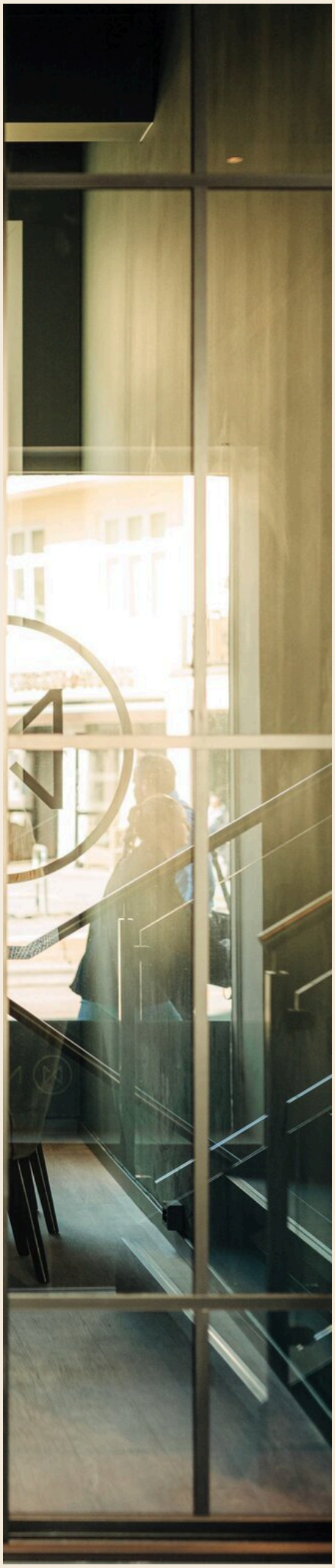
Jens Nicolaysen	Prins Haralds veg 10	2819	GJØVIK
John Berget	Knausen 6	2827	HUNNDALEN

Velkommen til

Nordvik Gjøvik

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Gjøvik og Toten godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

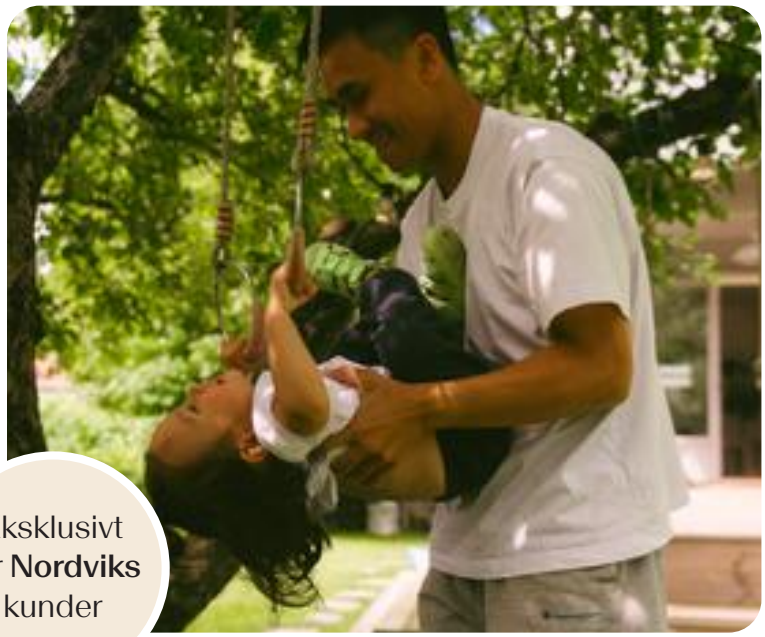


Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK
gjovik@nordvikbolig.no
950 89 800

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 71-0036/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Prins Haralds veg 10 2819 GJØVIK
Matrikkel: Gnr 67, bnr 501 (ideell andel 1/1) i Gjøvik kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Henning Huse

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Gjøvik
h.huse@nordvikbolig.no
455 19 750