NORDVIK

Lilleengvegen 7

5 soverom | 239 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Lilleengvegen 7

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
55	Om boligen
66	Nabolagsprofil
68	Tilstandsrapport
113	Egenerklæringsskjema
120	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.07.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv og hel tomannsbolig med 5 soverom. Romslig tomt og gårdsplass. Familievennlig boligområde.

Prisantydning	**2 600 000,-**
Omkostninger	**66 090,-**
Totalpris	**2 666 090,-**
BRA-i	**239 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1948**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmegling presenterer Lilleengvegen 7 - Eiendom med svært familievennlig beliggenhet et steinkast fra skoler, barnehage og sentrum av Hunndalen. Boligen er opprinnelig en hel tomannsbolig fra 1948 som senere er ombygget i 1973. Huset er over 1 ½ etasje og kjeller. Boligen har vedlikehold- og moderniseringsbehov men med et godt potensiale for en flott sentralt familiebolig.

Høydepunkter:

- Svært familievennlig, et steinkast fra skoler, barnehage og Vardal idrettsplass.
- Hjørnetomt med flate lettstelte plenarealer og beplantninger.
- Eldre garasje med innlagt strøm, garasjeport åpner, en biloppstillingsplass og bodrom.
- Terrasse med overbygg, utgang fra stuen og trapp til hage.
- Kort vei til fine turområder, skiløyper, klatrepark og discgolf på Øverby.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 115 kvm
Total BRA: 115 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 59 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.




VOLVO
REVAC
7
















































REVAC







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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
71-0088/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Lilleengvegen 7, 2827 HUNNDALEN
Gnr 69, bnr 296 (ideell andel 1/1) i Gjøvik kommune

Selgere
Daniel Øverli Gausetvik
Khai Van Ngo

Kjøpesum og omkostninger
2 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
65 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
66 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
85 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 666 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 685 790,- (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
1948

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 239 kvm
BRA-e: 27 kvm
Totalt BRA: 266 kvm

Beskrivelse:

Hel tomannsbolig
Kjeller:
BRA-i: 65 kvm. Ganger, 5 boder og fyrrom.
Total BRA: 65 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 115 kvm. Hall med trapp, stue, 2 soverom, toalettrom, stue/spisestue, kjøkken og bad.
Total BRA: 115 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 59 kvm. 3 soverom, gang og loftstue.
Total BRA: 59 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 27 kvm. Garasje
Total BRA: 27 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 256/194 cm og skråhimling. Deler av loftsetasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 246 cm.
Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 199/206 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:
Veranda på 21 m² mot nord med adkomst fra stue.

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
· Det foreligger enkelte tegninger, men disse er ikke komplette og fremstår ikke likt som dagens bolig .

- Det foreligger tegninger fra 1973 som er navngitt "ombygging/ominredning" og viser hybel med kjøkken og stue på loftetasje. Plantegninger av loftetasje stemmer ikke med dagens bruk, alle rom på loftetasjen nyttes som soverom ved befaringsdagen. Det ser også til å være utbygget noe mot nord hvor det også er satt inn trapp til loftsrom over stuedel nord.

- Plantegninger av 1. etasje stemmer ikke med dagens bruk. Det er åpen tv-stue/spisestue i del som er tegnet inn som soverom og tv-rom.

- Fasadetegninger stemmer ikke med dagens bruk. Tilbygget del mot sør er tegnet med takterrasse or trapp, som på befaringsdagen er utført med flatt tak.

· Takstmannens sin kontroll innebefatter om boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

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.

Standard
Entré
Gang i 1.etasjen med avhengingsplass på knaggrekke, plass til kommode for oppbevaring og skoskap. Gang har adkomst til bad, trappegang og stue.

Stue
Romslig og lys stue i 1.etasjen men mange møbleringsmuligheter til ulike møbelsoner. Godt med innlys fra vinduer i flere himmelretninger. Det er utgang til overbygget terrasse fra stuen.
Stuen har varmepumpe til oppvarming som nylig har fått service.

Lys loftstue i 2.etasje.

Kjøkken
Kjøkken i separat tom med adkomst fra stuen. Lyst og funkjsonelt kjøkken med kjøkkeninnredning som har laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplaten. Det er plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys. Generelt godt med skap- og benkeplass.
Kjøkkenventilator med kullfilter (omluft).

Bad, wc og vaskerom
Bad er oppgradert i nyere tid på egeninnsats og har baderomsplater på veggene og vinylbelegg på gulv. Badet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og innredning med servant og underskuffer. Tilhørende speilskap på vegg. Det er opplegg for vaskemaskin og eventuelt tørketrommel. Badet varmes opp med stråleovn og har mekanisk avtrekk.

Toalettrom i gang med enkel standard. Belegg på gulv, panelplater på vegger og malte flater i himling. Gulvmontert toalett.

Soverom
Boligen har til sammen fem soverom med lyse overflater og gode størrelser til ulike innredningsmuligheter. Enkelte rom har garderobeskap.
Det er to soverom i 1.etasje og tre i 2.etasje.

Lagring
Det er godt med lagringsmuligheter på bodrom i kjeller. Utvendig lagring i garasje.

Tekniske installasjoner
Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran er plassert i fyrrom i kjeller.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2015 er plassert i kjeller.
Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

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.
Eldre oljefyr plassert i kjeller.

Elektrisk anlegg med i hovedsak åpent ledningsnett, skringsskap med automatsikringer.

Generelle materialvalg
Innvendige himlinger med himlingsplater og glatte flater. Vegger med malte glatte flater og panelplater. Gulv har i hovedsak laminat. Støpt gulv i kjeller.
Innvendige tretrapper mellom etasjene. Formpressede innerdører.

_____
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 > Veggkonstruksjon
Avvik: Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil. Kledning bærer preg av elde og slitasje. Lufting av kledningen er

ikke iht. dagens anbefalte løsning. Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn. Svertesopp og alger er registrert.

- Utvendig > Dører
Avvik: 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: Konstruksjoner/overflater er værslitte. Konstruksjonen er ikke bygget på frostsikker grunn, bevegelser og skjevheter vil derfor kunne forekomme. Konstruksjonen fremstår som underdimensjonert. Konstruksjonene har skjevheter.

- Innvendig > Overflater
Avvik: Overflate har stedvis skader. Stedvis knirk i gulv. Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater. Deler av innvendige overflater fremstår med manglende håndverksmessig utførelse. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr/mus.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: Det er påvist totalt høydeavvik over 30mm. Det er registrert betydelig nivåforskjell mellom rom. Det er registrert manglende stivhet i etasjeskille ved belastning. 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, krypkjeller har heller ingen adkomstmulighet for inspeksjon.

- Innvendig > Krypkjeller
Avvik: Ventileringen av kryperom er ikke tilstrekkelig ventilert. 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. Krypkjeller er ikke tilgjengelig for innvendig eller utvendig kontroll. Krypkjeller har derfor en uavklart situasjon.

- Innvendig > Innvendige trapper
Avvik: NS 3600:2025 angir at synlige HMS relaterte forhold normalt ikke skal tilstandsgraderes. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv. Åpninger i rekkverk og opptrinn er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Dagens krav til høyde på rekkverk er 90 cm, rekkverk er lavere. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappen er bratt og har korte inntrinn. Trappen er lite egnet som adkomst mellom etasjer. Det er noe bruksslitasje og knirk i trapp.

- Innvendig > Innvendige dører
Avvik: Slitasje på vrider og låsekasser. Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje og tar i karm ved åpning/lukking.

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

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Avvik: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd. Deler av røropplegget bærer preg av ufagmessig utførelse.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Avvik: Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til komfort.

- Tomteforhold > Oljetank
Avvik: Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

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

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Avvik: Fuktsvelling på benkeplate. Enkelte slitasjer/skader er registrert. Innredning bærer preg av slitasje.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling
Avvik: Vindu er plassert i våtsonen. Baderomsplater er ikke montert i henhold til leverandørens anvisning. Plater er ikke montert med bunnlist noe som innebærer at overflater ikke kan
forventes at har tilfredsstillende tetthet. Dette øker risikoen for at fukt kan trekke opp i plateender/endeved som igjen kan føre til fuktskader Det dusjes i dusjkabinett/badekar og det er derfor liten belastning på konstruksjonene da bruk av dusjkabinett/badekar hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til membran er tilstede i områdene som defineres som våtsone, og skal tåle påkjenning av vann/fukt.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er skade/slitasje på dusjkabinett.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon
Avvik: Våtrommet har avtrekksvifte, men ikke funksjon for tilluft.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Det er ved fuktsøk på overflater gulv gjort målinger som indikerer fukt under gulvbelegg.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Taktekking
Avvik: Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking, lekter og undertak er oppnådd. Ukjent om undertak ble skiftet samtidig med taktekking. Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen. Taktekkingen over veranda er ikke godkjent for bruk på denne takvinkelen (>15 grader).

- Utvendig > Nedløp og beslag
Avvik: Vindskier bærer preg av elde og slitasje. Flassing på takrenner/beslag. Takrenne har lekkasje enkelte steder. Takrenne er bøyd/deformert etter snøras eller ising i renne, deler av renne har fallt av. Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen. Det mangler snøfanger på hele/deler av takflatene. Stedvis manglende takrenner og nedløp. Det er ikke montert beslag på vannbrett over og under vinduer.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Skrå, isolerte takflater er ikke mulig å inspisere uten bygningsmessig inngrep. Isolasjon på loftet ligger ujevnt. Loftsluke har ingen pakning og er ikke isolert. Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang. Det er påvist lekkasje ved gjennomføringer i taket. Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg.

- Utvendig > Vinduer
Avvik: Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav. Værslitte vinduer, og råte registrert i karm. Vinduer gis med dette utgangspunktet TG3.

- Innvendig > Pipe og ildsted
Avvik: Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted. Sprekker/ riss i pipe registrert. Pipevanger er tildekket og ikke synlig for inspeksjon. Rennemerker på pipe/ sotluke.

- Innvendig > Rom Under Terreng
Avvik: Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg. Det er registrert muggsoppvekst på deler av mur i kjeller/underetasje. Saltutslag/avskalling/fuktskjolder på vegg er registrert. Det er manglende ventilasjon i flere kjellerrom. 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 strakstiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur. Se tiltak under drenering.

- Innvendig > Innvendige trapper - 2
Avvik: Trapp i kjeller har råteskader i trappevanger som står direkte mot gulv, forårsaket fuktopptrekk fra grunn.

- Tekniske installasjoner > Varmesentral
Avvik: Det vil ikke være hensiktsmessig å bruke fyringsanlegget lenger mht. alder og manglende tilknyttinger til varmekilder. Det anbefales at anlegget saneres/fjernes.

- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Avvik: Fuktsikringen på bygget er skjult og er en risikokonstruksjon. Dreneringen har en alder som øker sannsynligheten for fuktskader og at dreneringen har en usikker fremtidig funksjon. Forventet funksjonstid er varierende, med type drenering, materiale, grunnforhold, avrenningsforhold og klimaendringer. Det er påvist tydelig fuktvandring og fuktopptrekk på innsiden av grunnmur. Dette er indikasjoner på defekt/svekket fuktsikring.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Avvik: Sprekker/riss ble registrert på grunnmur. 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).

- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk
Avvik: Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). Halvparten av forventet brukstid eller mer er oppnådd på ventilator/ vifte. Kjøkkenventilator er defekt. Vifte vil ikke gå uten at man holder inne knapp.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Avvik: Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk, det er stedvis på gulv registrert motfall.

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon. Tettesjikt/membran er ikke tilstrekkelig klemt til sluket. Gjennomføringer i tettesjikt er innebygget/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon eller bygningsmessige inngrep. Det gjøres oppmerksom på at det kun er nye overflater på badet, det er eldre konstruksjoner under belegg på gulv, samt gamle rør er gjenbrukt.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Avvik: Alder på utvendige vann- og avløpsrør er ikke opplyst/ikke kjent. Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som 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

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.
.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
· Det er avvik i rømningsveier.

Konsekvens/tiltak
· For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering

Parkering
Parkering på gårdsplass med plass til flere biler. Plass til liten bil i garasje.

Modernisering og påkostninger
2018: Tak, sikringsskap, strøm garasje, jordleder, inntakskabel på hus til strøm, fornyet el-nett, nytt bad og innvendige flater.
2019: Plombert piper og fått det godkjent av tilsyn.
2024: Takrenner garasje.
2025: Service varmepumpe.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: K. Nordhagen AS

- 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: Elektro Partner AS

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? 10. september 2019

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjøvik Kommune. VA i hage byttet ifm utskifting av VA i gate.

- 10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Målt tre ganger i perioden 2019-2021. Har dokumentasjon.

- 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) Nei
Eventuell kommentar: Kjeller lukter fuktig

- 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. Ja
Beskriv: Det er observert mus inne i boligen om vinteren. Musebånd er installert som tiltak mot dette.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig
Ole Anders Sørum Brænden

Byggemåte
Hel tomannsbolig oppført i 1948, senere tilbygget/ombygget i 1973. Fundamentert med grunnmur i sparsteinsbetong med gulv støpt på grunn i kjeller. Deler av tilbygg fundamentert på ringmur med krypkjeller. Etasjeskiller i trebjelkelag. Yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig stående trekledning. Tak med mønet og flat takkonstruksjon, tekket med metallplater og papp/folie. Utvendige beslag, renner og nedløp i metall. Vindskier i tre. Trevinduer med 2-lags isolerglass, ytterdør i tre med 2-lags isolerglass og balkongdør med 2-lags isolerglass. Overbygget terrasse mot nord i trekonstruksjoner.

Garasje med ukjent byggeår. Forenklet byggverk med sokkel i lettklinkerblokker antatt direkte på grunn. Pukk på gulv og yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig stående kledning. Skråtak tekket med metallplater, takrenner og nedløp i metall. Trevinduer med 1-lags glass

og dør og vippeport i tre. Innlagt strøm og port med garasjeåpner.
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
Energimerking på boligen er E
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp med strøm via varmepumpe og panelovner.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 20.000 kWh. Strømkostnad forrige år: 27500 kr (inkl. nettleie)
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand ut i fra forbruk, antall husstandsmedlemmer og egne preferanser.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm.
Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 28 788,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann- og avløpsgebyrer: kr. 24588,-
Renovasjon: kr. 4200,-

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 kostnader til strøm, forsikringer, internett, tv, snøbrøyting, moderniseringer og vedlikehold.
Kostnadene vil variere ut i fra forbruk, antall husstandsmedlemmer og egne preferanser.

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring - Årlig kostnad/premie: kr. 19941,-
- Kabel-tv/internett fra Telenor: kr. 1000,- pr mnd.

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

Eiendomsskatt
Kr 5 376,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskattetakst: kr. 1.345.800,-
Utgjør en eiendomsskatt på kr. 5376,- for 2025.

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra

Gjøvik kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 221 730,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 886 921,- pr. 2024
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
Fremtind forsikring
Polisenr: 18457340

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Fibernett/Tv fra Telenor.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 689 kvm (Eiertomt)
Boligen ligger fint til på hjørnetomt med nygruset gårdsplass, opparbeidet med plen og noen prydbuser og delvis hekk. Metallgjerde rundt deler av eiendommen. Innkjøring/adkomst til garasje fra sørsiden(skoleveien).

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

Radonmåling
Det ble gjort radonmålinger i 2019 og det var ikke nødvendig med tiltak i følge selger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger svært sentralt og fint til i Hunndalen i Gjøvik kommune på et eldre og godt etablert boligområde med en familievennlig beliggenhet. Lekepark med apparater, volleyball bane, gang promenade med krakker langs Hunnselva rett over veien.

Det er 500 meter gange til Blomhaug Skole og Vardal Ungdomsskole, og et steinkast fra Vardal idrettspark med fotballbaner, klubbhus og tuftepark.
NTNU og Fagskole på Kallerud ligger i gang- og sykkelavstand fra boligen.

Videre er både Kiwi, Extra og Rema 1000 i kort avstand fra boligen. Her kan man faktisk gå til og fra butikken Flere busstopp rundt om i Hunndalen med hyppige avganger.

Det er også kort vei opp til Øverbymarka med flotte turområder, skiløyper og discgolfbane.

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass "Nedre Holmen" - 100 meter.
Gjøvik stasjon med tog og buss - 3km.
Oslo Lufthavn Gardermoen - 1,5 time med bil.

Skoler og barnehager
Misjonshuset barnehage (1-5år) - 600 meter.
Huskestua barnehage (1-5år) - 1,2km.
Blomhaug skole (1-7kl) - 500 meter.
Gjøvik international school - 1,6km.
Vardal ungdomsskole (8-10kl) - 500 meter.
Gjøvik VGS - 3,6km.
Kiwi Hunndalen - 8 min gange.
Coop Extra Kallerud - 8 min gange.
SKOLEKRETS 4-BLOMHAUG

Det er kjøpers og interessenters ansvar å sjekke tilgjengeligheten med kommunen vedrørende skole- og barnehageplass.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Tomannsbolig, horisontaldelt og garasjeuthus anneks til bolig har status som "tatt i bruk" i matrikkelen.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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
Bestemmelsesområde
Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur
Faresone: Flomfare
Vedtaksdato: 29.10.2020 Endringer godkjent 14. september 2023

Merknad:
Kommuneplanens arealdel § 1-4 Forholdet til øvrige reguleringsplaner:
a) Kommuneplanens arealdel går foran øvrige eldre reguleringsplaner som ikke er listet opp i § 1-3, men de vil fortsatt gjelde så langt de ikke er i motstrid med kommuneplanens arealdel.
b) Reguleringsplaner som inneholder formålet spesialområde bevaring gjelder foran kommuneplanens arealdel for dette temaet.
c) Byggegrenser i reguleringsplanene gjelder foran byggegrensene i § 6-1.2.
d) Utnyttelsesgrad i prosent bebygd areal (%-BYA) i reguleringsplanene gjelder foran utnyttelsesgraden i § 9-3.1 og 2 i de tilfellene utnyttelsesgraden er høyere i reguleringsplanen.

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:

3407/69/296:
19.08.1948 - Dokumentnr: 2623 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3407 Gnr:69 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 230607 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0502 Gnr:69 Bnr:296

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: 29.08.2017, utført.
Siste status for feiing: 22.10.2018, utført.

Registrerte anmerkninger:
- Slukkerutstyr: 10 års service på pulver og 5 års service på skum eller anskaffe nytt.
- Ved endret fyringsmønster må det fjernes brennbart materiale fra skorsteinsutkragning i etasjeskille i røykløp øst.

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. 40 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 355,-
Visningshonorar (første inkl. deretter 1900,- pr. stk. Maks 3.) kr. 0,-

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

Samlet skal selger betale kr. 125 930,- 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 3. august 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.: 927267500

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.

Lilleengvegen 7

Nabolaget Brusveen/Holmen - vurdert av 37 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Blomhaug skole (1-7 kl.) 293 elever, 24 klasser	**5 min** 0.5 km
Gjøvikregionen International S... 183 elever, 10 klasser	**18 min** 1.6 km
Gjøvik skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	**6 min** 2.5 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.) 350 elever, 24 klasser	**6 min** 0.5 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	**7 min** 3.6 km
Raufoss videregående skole 450 elever	**16 min** 9.5 km

Offentlig transport

Nedre Holmen Linje 419	**1 min** 0.1 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	**7 min** 3 km
Oslo Gardermoen	**1 t 26 min**

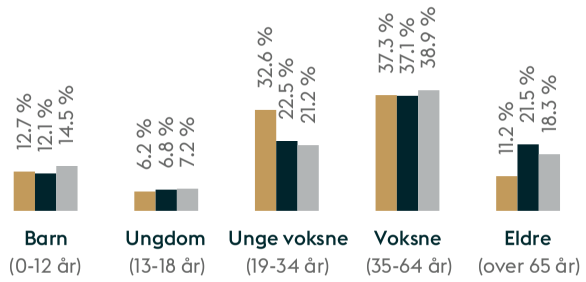
Barnehager

Misjonshusets barnehage (1-5 å... 38 barn	**7 min** 0.6 km
Huskestua barnehage (1-5 år) 53 barn	**15 min** 1.2 km
Hundremeterskogen barnehage (1... 53 barn	**15 min** 1.3 km

Dagligvare

Kiwi Hunndalen	**8 min**
Coop Extra Kallerud	**8 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brusveen/Holmen	1 014	664
Gjøvik	20 058	10 967
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Hunndalen sandvolleyballbane	2 min
Undervarme kunstgress, Vardal ...	2 min
MOVA Gjøvik sentrum	6 min
Basic Gym	6 min

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Tomannsbolig

Lilleengvegen 7 , 2827 HUNNDALEN

GJØVIK kommune

gnr. 69, bnr. 296

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 266 m² BRA-i: 239 m²



Befaringsdato: 09.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21008-1806 **Eiendomsverdi ref nr:** IC3931

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

BELIGGENHET:
Bolig med sentral og barnevennlig beliggenhet i Hunndalen, med kort vei til barnehager, skoler og dagligvarebutikker.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Hel tomannsbolig fundamentert med grunnmur i sparesteinsbetong. Gulv støpt på grunn i kjeller. Deler av tilbygget del er fundamentert på støpt ringmur med krypkjeller. Etasjeskiller med trebjelkelag. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Hoveddel har mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Taktekking med metallplater. Tilbygg sør har flatt tak i trekonstruksjon. Taktekking med folie/papp. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass. Balkongdør i tre med 2-lags isolerglass. Overbygget terrasse mot nord utenfor 1. etasje.

BEBYGGELSEN:
Bolig med internt bruksareal på 239 m² over 1 1⁄2 plan og kjeller.
Garasje med 1 biloppstillingsplass.
Veranda med takoverbygg utenfor stue.

STANDARD:
Boligen er fra 1948 og ombygd i 1973.
Enkel standard og planløsning.
Oppvarming består i dag kun av strøm, via varmepumpe luft/luft og panelovner. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 689 m² som er relativt flat, opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Tomannsbolig - Byggeår: 1948

INNVENDIG Gå til side
Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Himlingsplater. Malte glatte flater.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater. Panelplater.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat.

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

Piper i teglstein. Ildsted er ikke montert.
Selgers opplysning: Alle piper er plombert og ildsteder demontert. Piper er kledd inn av plater og er ikke tilgjengelige for inspeksjon. (Det ble gjort tilsyn av fyringsanlegget 26.05.2026 med anmerkning: Ved endret fyringsmønster må det fjernes brennbart materiale fra skorsteinsutkraging i etasjeskille, gjelder røykløp øst).

ROM UNDER TERRENG:
Støpt gulv på grunn. Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Kjelleren er innredet i etterkant av byggeår.

KRYPKJELLER:
Murt ringmur med kryprom.
Krypkjeller/blindrom er ikke inspisert pga. manglende tilkomst. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Trapper av treverk mellom etasjene.
Trapp av treverk til kjeller.

Formpressede innerdører.

Oppvarming består av: Strøm. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Luft til luft varmepumpe.

VÅTROM Gå til side
Våtrommet har nye overflater på gulv/vegg utført i regi av dagens eier. Våtrommet er laget som egeninnsats.

Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Stråleovn. Mekanisk avtrekk.

Ingen dokumentasjon for utført arbeid.
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.

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 kombiskap kjøl/frys.

Kjøkkenventilator med kullfilter (omluft).

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med gulvbelegg, panelplater på vegger og malte glatte flater i himling. Gulvmontert toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side
Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran er plassert i fyrrom i kjeller.
Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

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.

Eldre oljefyr plassert i kjeller.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2015 er plassert i kjeller.

Beskrivelse av eiendommen

ELEKTRISK ANLEGG.
Elektrisk anlegg utført med hovedsakelig åpent anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.

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.
Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Grunnmur i sparesteinsbetong.

Flat tomt.

Ukjent type og alder på avløpsrør. Ukjent type og alder på vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Eier opplyser at avløpsrør er stedvis gravd nytt inn på tomten fra kommunal hovedledning i gate.
Alder på utvendige vann- og avløpsrør er ikke opplyst/ikke kjent.
Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Oljetank av ukjent type er plassert under veranda, opplysninger gitt av eier.

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.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	266 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	239 m²
Totalpris	2 600 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 850 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
• Det foreligger enkelte tegninger, men disse er ikke komplette og fremstår ikke likt som dagens bolig .
- Det foreligger tegninger fra 1973 som er navngitt "ombygging/ominredning" og viser hybel med kjøkken og stue på loftetasje. Plantegninger av loftetasje stemmer ikke med dagens bruk, alle rom på loftetasjen nyttes som soverom ved befaringsdagen. Det ser også til å være utbygget noe mot nord hvor det også er satt inn trapp til loftsrom over stuedel nord.
- Plantegninger av 1. etasje stemmer ikke med dagens bruk. Det er åpen tv-stue/spisestue i del som er tegnet inn som soverom og tv-rom.
- Fasadetegninger stemmer ikke med dagens bruk. Tilbygget del mot sør er tegnet med takterrasse or trapp, som på befaringsdagen er utført med flatt tak.

• Takstmannens sin kontroll innebefatter om boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

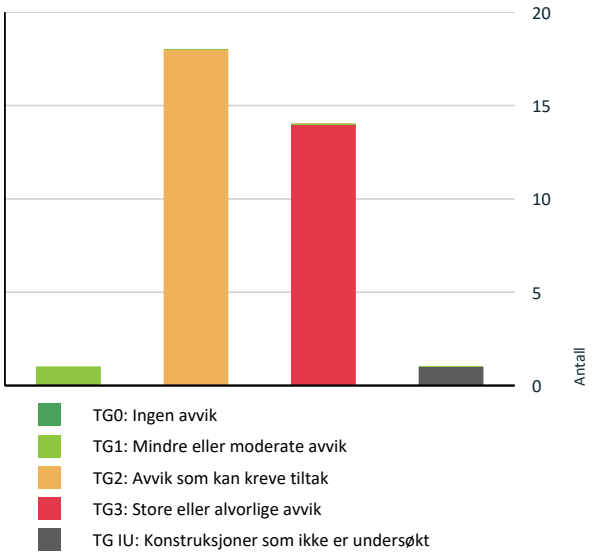
Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

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.

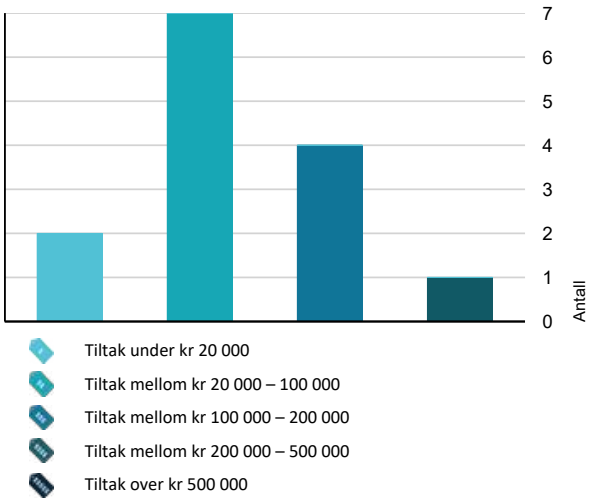
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper - 2	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	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
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er avvik i rømningsveier.	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1948

Kommentar
Byggeåret er usikkert, men hentet ifra grunnbokutskrift og registrering av tomtegrunn. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagen.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Dette er et eldre bygg og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner. Observerte avvik og utførelse på enkelte bygningsdeler tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten. Kostnader til løpende vedlikehold må påregnes.

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

1973	Tilbygg	Ombygging/ominnredning av bolig.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater.
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.
• Ukjent om undertak ble skiftet samtidig med taktekking.
• Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
• Taktekkingen over veranda er ikke godkjent for bruk på denne takvinkelen (>15 grader).

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

• Når taktekking, lekter og undertak har oppnådd halvparten av forventet funksjonstid, må det påregnes økt risiko for slitasje, punktvise skader og behov for vedlikehold eller utskifting i årene som kommer. Materialenes aldring kan medføre redusert sikkerhet mot fuktinntrengning.
Det anbefales jevnlig kontroll av takflater, beslag og gjennomføringer for å avdekke tidlige tegn til slitasje. Videre bør det planlegges for fremtidig utskifting av taktekking og tilhørende konstruksjoner.

• Det oppfordres til ytterligere undersøkelser vedrørende om undertak er skiftet sammen med taktekkingen. Gjør oppmerksom på at for å skifte undertak må taktekking, sløyfer og lekter fjernes.

• Skader må utbedres, eventuelt taktekking fornyes/skiftes. Skader på taktekkingen påfører undertak større fuktbelastning og kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

• Det oppfordres til ytterligere undersøkelser/evt innhent dokumentasjon på at tekking kan legges på slik takvinkel.
Konsekvens av denne type tekking på slak takvinkel kan medføre lekkasjer/fuktskader i underliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Det er skader i taktekking mot gradrenne som følge av takras, og tetthet på tekking bør undersøkes nærmere og om nødvendig skiftes ut. Taktekkingen gis på denne bakgrunn tg3.





Det er synlig skjevheter og bulker i taktekkingen.

Taktekking på tilbygg sør er ikke mulig å besiktige fra bakkenivå.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Vindskier bærer preg av elde og slitasje.
• Flassing på takrenner/beslag.
• Takrenne har lekkasje enkelte steder.
• Takrenne er bøyd/deformert etter snøras eller ising i renne, deler av renne har fallt av.
• Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.
• Det mangler snøfanger på hele/deler av takflatene.
• Stedvis manglende takrenner og nedløp.
• Det er ikke montert beslag på vannbrett over og under vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Takrenne/nedløp eller deler av denne bør skiftes/vedlikeholdes.

• 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. Takrenne som mangler må monteres oppigjen.

• Takvann som ikke ledes vekk fra bygning påfører konstruksjonene (ringmur, grunnmur, drenering og fuktsikring) unødvendig høy fuktbelastning og skader kan oppstå over tid. Anbefaler at man kobler et 3-4m langt overvannsrør til nedløpet. Røret legges oppå terrenget eller graves ned for å lede vannet vekk fra grunnmuren/bygningen.

• 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.

• Det er anbefalt med beslag på vannbrett over og under vinduer. Uten beslag er det fare for at vann trenger inn i veggkonstruksjon og kan føre til fuktproblemer, som igjen kan forårsake mugg og råte. Dette kan svekke bygningsstrukturen og skape et usunt inneklima.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Takrenne som har fallt ned grunnet takras.



Veggkonstruksjon og grunnmur er utsatt for unødige fuktbelastninger fra takvann. Tilliggende konstruksjoner bærer preg av dette.



Frostsprengt nedløpsrør.



Råte registrert i vannbrett i gavl mot øst. Det er ingen beslag på vannbrett.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner. Stående utvendig trekledning. Yttervegger og utvendig kledning er som fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil.
• Kledning bærer preg av elde og slitasje.
• Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.
• Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.
• Svertesopp og alger er registrert.

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.



Kledning er utsatt for høy fuktbelastning som følge av manglende takrenne ved inngang. Skader i den skjulte konstruksjonen er ikke mulig å kontrollere uten bygningsmessige inngrep. Det er høy risiko for råteutvikling. Det oppfordres til ytterligere undersøkelser.



Det er gjort tiltak mot mus, stedvis er musebørste montert.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Undertaksbord. Lufteventiler i gavl. Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt. Jeg har ikke kontrollert hele loftet fordi det ikke er etablert gangbart gulv.

Flatt tak i trekonstruksjoner på tilbygg mot vest.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Skrå, isolerte takflater er ikke mulig å inspisere uten bygningsmessig inngrep.
• Isolasjon på loftet ligger ujevnt.
• Loftsluke har ingen pakning og er ikke isolert.
• Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang.
• Det er påvist lekkasje ved gjennomføringer i taket.
• Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg.

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.

• Ujevn isolering kan skape temperaturforskjeller som fører til kondens, noe som kan skade takkonstruksjonen og føre til mugg. Om vinteren kan varme som slipper ut smelte snøen, som deretter fryser igjen og skaper isdannelse. Det anbefales å gjøre tiltak slik at isolasjonen ligger jevnt/med en jevn overflate, slik at det ikke kan trekke kald luft inn i isolasjonen.

• Loftluke bør isoleres og det bør samtidig monteres pakning. Ved uisolert loftluke kan det oppstå uønsket varmetap/kondensering på kaldt loft.

• Det er registrert åpninger og glipper der skadedyr kan trenge inn i konstruksjonen. Disse må tettes der åpningene overstiger ca. 6 mm, samtidig som nødvendig ventilasjon av konstruksjonen ivaretas. Det anbefales å sikre slike punkter for å redusere risikoen for inntrengning av skadedyr og påfølgende skader.

• Gjennomføringer i tak må kontrolleres for å kartlegge årsak til lekkasje. Dette kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

• 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. Det er observert at det er fjernet bærende deler av konstruksjonen, taket gis med denne bakgrunn TG3, og ytterligere undersøkelser må foretas.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Det er synlig at det er fjernet bærende elementer i takkonstruksjonen som tidligere har vært felt inn i drager. Endringer på bærende konstruksjoner kan føre til svekket konstruksjon med fare for svikt eller svekket bæreevne dersom konstruksjonen ikke har andre erstatninger.



Lekkasje ved pipe øst.



Det er registrert fuktmerker i gradrenne.



Skråtak over loftetasjen, manglende lufting over skråtak, og lite isolajson øker faren for kondens og ising på tak

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass, datert 1986.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående.
• Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.
• Værslitte vinduer, og råte registrert i karm. Vinduer gis med dette utgangspunktet TG3.

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.

• Vedlikehold/ utskiftinger må påregnes. Værslitte vinduer vil kreve ytterligere vedlikehold samtidig som de vil ha dårligere funksjon mot kulde og fukt enn nyere vinduer. 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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Råteskade i karm på vindu i gavl mot øst.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass.
Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass, datert 2009.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ytterdør:
• 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 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda på 21 m² med takoverbygg mot nord med adkomst fra stue. Fundamentert med blokker direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Konstruksjoner/overflater er værslitte.
• Konstruksjonen er ikke bygget på frostsikker grunn, bevegelser og skjevheter vil derfor kunne forekomme.
• Konstruksjonen fremstår som underdimensjonert.
• Konstruksjonene har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Skjevheter i konstruksjonen kan medføre redusert funksjon og estetisk kvalitet, samt økt belastning på tilstøtende konstruksjoner. Ved behov bør det utføres utbedring eller forsterkning av bærende deler.

• En underdimensjonert konstruksjon kan medføre redusert bæreevne og stabilitet. Dette gir økt risiko for deformasjoner, sprekkdannelser og forkortet levetid. Ved behov bør konstruksjonen forsterkes eller bygges om i samsvar med gjeldende standarder og dimensjoneringskrav, slik at den oppnår tilfredsstillende sikkerhet og funksjon.

• 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.

• Innfesting direkte i kledning gir ikke tilstrekkelig bæring og kan medføre redusert stabilitet og funksjon. Over tid kan dette føre til deformasjoner, skader på kledningen og økt risiko for at konstruksjonen løsner eller svikter. Det anbefales å etablere korrekt innfesting i bærende konstruksjonsdeler.

Tilstandsrapport







Takkonstruksjon over veranda fremstår underdimensjonert, og har innfestning direkte i panel. Det er ikke tilfredsstillende innfesting til vegg.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Himlingsplater. Malte glatte flater.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater. Panelplater.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat.

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 stedvis skader.
• Stedvis knirk i gulv.
• Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.
• Deler av innvendige overflater fremstår med manglende håndverksmessig utførelse.
• Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr/mus.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Knirk kan indikere underliggende problemer. Knirk i gulvet kan tyde på feil montering av overflater/underlag/skjevheter i underliggende konstruksjon.

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

• Skadedyr i boligen er tegn på ikke tilfredsstillende sikring mot skadedyr. Tiltak for å redusere tilkomst for skadedyr må iverksettes for å få tilstandsgrad 0 eller 1. Skadedyr kan ha gjort skade på isolasjon i konstruksjon som kan føre til redusert isolasjonsevne.

Tilstandsrapport





Laminatgulv glipper fra hverandre i skjøt.



Spor av mus ved kjellernedgang.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje.
Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv i loftetasjen.
Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje.

Det er ikke målt nivåforskjeller på gulv i kjelleren da dette anses som lite hensiktsmessig da dette er en grovkjeller.

Overflateavvik er målt i to tilfeldig utvalgte rom per etasje i henhold til NS 3600. Det kan forekomme større skjevheter i områder som ikke er målt, da boligen var møblert og ikke fullt tilgjengelig for kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er påvist totalt høydeavvik over 30mm.
• Det er registrert betydelig nivåforskjell mellom rom.
• Det er registrert manglende stivhet i etasjeskille ved belastning.
• 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, krypkjeller har heller ingen adkomstmulighet for inspeksjon..

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.

• Det oppfordres til ytterligere undersøkelser rundt etasjeskillerens stivhet. Det er påregnelig med avstivninger av etasjeskille dersom man ikke godtar noe svikt i etasjeskiller.

• 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. Etabler adkomst til kryprom.



Etasjeskiller ser ut til å være isolert med flis. Flis har stedvis fallt ned grunnet manglende himling i deler av rom i kjeller.



Ved fuktmåling registrerte jeg forhøyede fuktverdier.

TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Piper i teglstein. Ildsted er ikke montert.
Selgers opplysning: Alle piper er plombert og ildsteder demontert. Piper er kledd inn av plater og er ikke tilgjengelige for inspeksjon.
(Det ble gjort tilsyn av fyringsanlegget 26.05.2026 med anmerkning: Ved endret fyringsmønster må det fjernes brennbart materiale fra skorsteinsutkraging i etasjeskille, gjelder røykløp øst).

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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.
• Sprekker/ riss i pipe registrert.
• Pipevanger er tildekket og ikke synlig for inspeksjon.
• Rennemerker på pipe/ sotluke.

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.

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader. Sprekker i vanger gir risiko for varmeoverføring til brennbart materiale, røyk/sotlekkasje, og økt risiko for sotbrann. Utbedring av riss/sprekker må påregnes.

• Tilfredsstillende visuell inspeksjon av pipevange er ikke mulig ettersom deler er kledd inn. Tildekking kan skjule skader, sprekker, fukt- eller sotutslag som har betydning for pipens sikkerhet og funksjon. Manglende inspeksjonsmulighet innebærer økt risiko for skjulte brannteknisk avvik. Pipevange må avdekkes for å tilfredsstille krav, og nærmere kontroll utført av feiervesen eller annen kvalifisert fagkyndig. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser og utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Store avskallinger av puss på pipe over tak, besiktiget fra bakkenivå. Det oppfordres til ytterligere undersøkelser.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn. Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Kjelleren er innredet i etterkant av byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

• Det er registrert muggsoppvekst på deler av mur i kjeller/underetasje.
• Saltutslag/avskalling/fuktskjolder på vegg er registrert.
• Det er manglende ventilasjon i flere kjellerrom.
• 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 strakstiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur. Se tiltak under drenering.

Konsekvens/tiltak

• Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

• Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget av fukt og eventuelle skader på konstruksjonen. Ut fra resultatet av disse undersøkelsene og bruk av rommene treffes det beslutning om aktuelle utbedringstiltak.

• Påvist misfarging og muggsoppvekst indikerer fuktpåvirkning i konstruksjonen. Dette kan over tid føre til nedbrytning av materialer, redusert levetid og økt risiko for spredning til andre bygningsdeler. Forholdet vil medføre et usunt innemiljø og gi helsemessige plager, spesielt ved langvarig eksponering. For å begrense skadeomfanget anbefales det å kartlegge årsak til fukt (for eksempel inntrengning, kondens eller lekkasje) og gjennomføre nødvendige tiltak for å redusere fuktbelastningen. Angrepne overflater bør rengjøres eller saneres, og det må sikres tilstrekkelig ventilasjon og uttørking for å forebygge videre utvikling.

• Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon for rommene. Manglende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader over tid. Dette kan påvirke inneklimaet negativt og medføre helseplager for brukere samt redusert levetid for bygningsmaterialer.

• Bygningen har en gammel grunnmur/ kjeller uten diffusjonsperre under fundamenter. Det må derfor påregnes fuktoppsug fra grunnen og kjelleren kan derfor være vanskelig å få helt tørr selv om det dreneres på nytt. Kjelleren egner seg derfor ikke til innredning annet enn dagens bruk uten å gjøre omfattende tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Synlig muggvekst på organiske materialer.



Muggsoppvekst og andre fuktutslag på mur er særlig utbredt i rom som på registrert tegninger er badstue.



Det er registrert råte i treverk mot mur/betonggulv.



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Murt ringmur med kryprom.
Krypkjeller/blindrom er ikke inspisert pga. manglende tilkomst. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Vær oppmerksom på denne risikoen. Det anbefales å etablere tilkomst slik at man kan overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Ventileringen av kryperom er ikke tilstrekkelig ventilert.
• 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.
• Krypkjeller er ikke tilgjengelig for innvendig eller utvendig kontroll. Krypkjeller har derfor en uavklart situasjon.

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 gjøres oppmerksom på at krypekjelleren er en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som har en høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som en risikokonstruksjon er faren for fukt og råtekader, forårsaket av fuktproblematikk i kryprommet.

• Det må etableres adkomstmulighet til krypkjeller. Inspeksjon av krypkjeller anbefales gjennomført så snart tilgang er etablert. Krypkjeller bør jevnlig kontrolleres.

• Det er mangelfull eller ingen ventilasjon i krypkjelleren. Uten tilstrekkelig lufting øker risikoen for fuktoppbygging, soppvekst og råteskader i trekonstruksjoner. Dette kan gi både konstruksjonsmessige skader og dårlig inneklima. Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon for å sikre uttørking og redusere risikoen for videre skadeutvikling.

• Takvann må ledes bort fra bygningen. Dette for å forhindre at krypkjelleren blir utsatt for unødvendig fuktbelastning som igjen kan føre til fuktskader over tid.



Synlig ventil i ringmur som tilsier at det er krypkjeller under gulv i stue.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• NS 3600:2025 angir at synlige HMS relaterte forhold normalt ikke skal tilstandsgraderes. I dette tilfellet er det imidlertid registrert avvik som innebærer brudd på krav i dagens gjeldende teknisk forskrift for denne bygningsdelen. Tilstandsgrad er derfor satt på bakgrunn av manglende oppfyllelse av krav i teknisk forskrift, og ikke som en vurdering av HMS forhold i seg selv.
• Åpninger i rekkverk og opptrinn er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Dagens krav til høyde på rekkverk er 90 cm, rekkverk er lavere.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Trappen er bratt og har korte inntrinn. Trappen er lite egnet som adkomst mellom etasjer.
• Det er noe bruksslitasje og knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Åpninger i rekkverk/opptrinn 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.

• Rekkverk med lav høyde gir redusert sikkerhet. Dette øker risikoen for fallulykker og personskader, særlig for barn og eldre. Det anbefales å forhøye eller skifte ut rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende krav til høyde og sikkerhet.

• Manglende håndløper reduserer sikkerheten ved bruk av trappen og øker risikoen for fall, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt mobilitet. Det anbefales å montere håndløper på begge sider av trappen i høyde 0,8–0,9 m over trinnforkant. Håndløper bør være kontinuerlig, lett å gripe og føres forbi øverste og nederste trinn med avrundet avslutning.

• 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.

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

Tilstandsrapport







TG 3 Innvendige trapper - 2

Beskrivelse

Trapp av treverk til kjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Trapp i kjeller har råteskader i trappevanger som står direkte mot gulv, forårsaket fuktopptrekk fra grunn.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Råteskader i trapp må utbedres, evt kan deler av vanger skiftes ut/erstattes med fersk treverk.
Dersom kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk må trappen skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råteskader registrert i trapp ned til kjeller.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede innerdører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Slitasje på vrider og låsekasser.
• Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje og tar i karm ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vedlikeholdsarbeider/utskifting må påregnes dersom kjøper har andre krav til estetikk.
• Enkelte dører trenger justeringer.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming består av: Strøm. I hovedsak ved hjelp av: Panelovner. Luft til luft varmepumpe.

• Det gjøres oppmerksom på at det kun er elektrisitet som er oppvarmingskilde i denne boligen.

Begrenset oppvarming ved strømbrudd kan gi redusert komfort og risiko for nedkjøling av boligen. Vurder alternativ oppvarmingskilde som ikke er strømavhengig, for eksempel vedfyrt ovn. Dette er en anbefaling, men ikke et krav.



Varmepumpe datert 2015.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet har nye overflater på gulv/vegg utført i regi av dagens eier, årstall er ukjent. Våtrommet er laget som egeninnsats.

Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin. Stråleovn. Mekanisk avtrekk.

Ingen dokumentasjon for utført arbeid.
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.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater på vegg. Himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Vindu er plassert i våtsonen.

• Baderomsplater er ikke montert i henhold til leverandørens anvisning. Plater er ikke montert med bunnlist noe som innebærer at overflater ikke kan forventes at har tilfredsstillende tetthet. Dette øker risikoen for at fukt kan trekke opp i plateender/endeved som igjen kan føre til fuktskader.

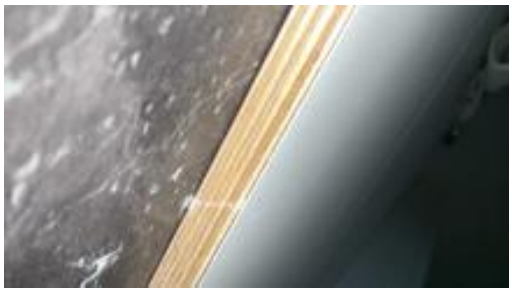
• Det dusjes i dusjkabinett/badekar og det er derfor liten belastning på konstruksjonene da bruk av dusjkabinett/badekar hindrer i stor grad direkte vannsprut på veggene/gulv. Det gjøres likevel oppmerksom på at krav til membran er tilstede i områdene som defineres som våtsone, og skal tåle påkjenning av vann/fukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Dør er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.
• Det vil ofte ikke være økonomisk forsvarlig å utbedre feilmonteringen, brukstiden kan reduseres som følge av feilmontering, samt skader som følge av dette.







1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg. Nedsenket dusjgrube hvor kabinett er plassert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk, det er stedvis på gulv registrert motfall.

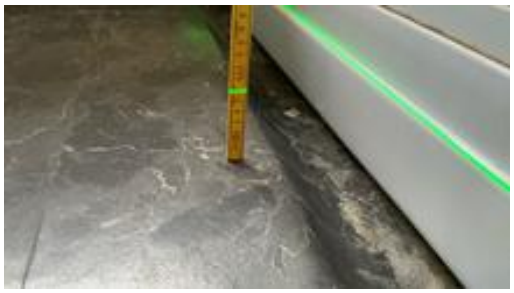
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

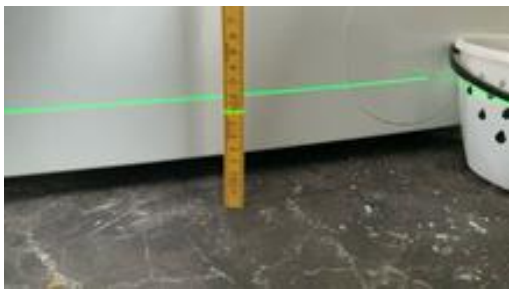
• Vær oppmerksom ved bruk. Det vil sjelden være økonomisk rasjonelt å utbedre fall til sluk som et enkeltstående tiltak. Det kan forekomme vannansamlinger på gulv. Om kjøper har andre brukskrav, kreves det utbedring eller utskifting. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Bruker av våtrommet oppfordres til å vurdere konsekvens av sin bruk.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport







Det er registrert noe motall på gulv utenfor nedsenk, mot vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk. Vinylbelegg er våtrommets tettesjikt på gulvet. Baderomsplater er våtrommets tettesjikt på veggene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.
• Tettesjikt/membran er ikke tilstrekkelig klemt til sluket.
• Gjennomføringer i tettesjikt er innebygget/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon eller bygningsmessige inngrep.
• Det gjøres oppmerksom på at det kun er nye overflater på badet, det er eldre konstruksjoner under belegg på gulv, samt gamle rør er gjenbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

• Det anbefales å gjøre tiltak slik at mansjett/tettesjikt får en utførelse som hindrer fuktgjennomtrenging.

• Gjenbruk av eldre overflater under nyere belegg/tettesjikt og eldre rør innebærer usikkerhet knyttet til tetthet, levetid og funksjon. Eldre tettesjikt og rørsystemer kan ha redusert teknisk levetid og økt risiko for lekkasjer, fuktskader og skjulte skader i konstruksjonen. Nye overflater eller deler av oppgraderinger gir ingen garanti for at underliggende membran eller rør fungerer som forutsatt.

Det anbefales å være oppmerksom på at våtrommet har begrenset gjenværende levetid. Videre bruk bør skje med forsiktighet, og det må påregnes behov for full oppgradering av våtrommet. Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Eldre slukløsning, det er ikke tilstrekkelig klemming av belegg under slukring.



Sveis på belegg i våtsonen er ikke tilstrekkelig tett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Gulvmontert wc. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Det er skade/slitasje på dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det er ikke behov for strakstiltak for utskifting av sanitærutstyr og innredning. Om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk er det påregnelig med utskifting.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Våtrommet har avtrekksvifte, men ikke funksjon for tilluft.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det anbefales å gjøre tiltak for å etablere løsning for tilfredsstillende tilluft til våtrommet, f.eks. luftespalte ved dør eller lignende. Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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.
Fuktsøk på overflater er foretatt.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Utstyr for fuktsøk gir en indikasjon på om det er fukt under fliser, det kan imidlertid ikke sikkert slås fast om fukt ligger på våt eller tørr side av membran/ tettesjikt. Ved fungerende tettesjikt/ membran i våtrommet vil det være sannsynlig at målt fukt ligger på våt side av membran/ tettesjikt, men da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse av tettesjikt/ membran på våtrom kan det ikke verifiseres om det er fungerende tettesjikt/ membran under fliser. 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.







Hulltaking fra tilstøtende rom for våtsone mot våtrom. Det er målt tørre verdier i tilliggende konstruksjon. Målingen er gjort som stikkprøve og sier kun noe om tilstanden der hulltaking er tatt.

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 kombiskap kjøl/frys.
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 benkeplate.
• Enkelte slitasjer/skader er registrert.
• Innredning bærer preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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





I overgang mellom benkeplate/vegg er det ikke tettesjikt. Anbefales etablert.



Fuktsvelling på benkeplate ved kjøkkenkum.



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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter (omluft).

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

• Halvparten av forventet brukstid eller mer er oppnådd på ventilator/ vifte.
• Kjøkkenventilator er defekt. Vifte vil ikke gå uten at man holder inne knapp.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres ventilasjonskanal ut i det fri fra ventilator.

• Avtrekket på kjøkkenventilatoren fungerer ikke, noe som medfører at matos, lukt og fukt ikke fjernes som forutsatt. Dette kan føre til dårligere luftkvalitet, økt luktspredning til øvrige rom og høyere fuktbelastning på overflater og innredning. Manglende avtrekk kan også bidra til kondens og avleiringer av fett på kjøkkenflater over tid. Ventilator må skiftes/vedlikeholdes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med gulvbelegg, panelplater på vegger og malte glatte flater i himling. Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det anbefales å forbedre ventilasjonsforholdene ved å etablere mekanisk avtrekk og tilluft under dør.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran er plassert i fyrrom i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet funksjonstid for skjulte røranlegg er oppnådd.
• Utilstrekkelig klamring av vannrør registrert.

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.

• Klamring av rør anbefales utført. Konsekvens av utilstrekkelig klamrede rør kan være lekkasjer og rørbrudd.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i: Plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd.
• Deler av røropplegget bærer preg av ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Når avløpsrør 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. Utskifting av avløpsrør må påregnes.

• Lekkasjer og tilstopping av avløpsrør kan være en konsekvens av ufagmessig utførelse. Det oppfordres til kontroll av avløpsrør.

Tilstandsrapport





Det er registrert ufagmessig utførelse på røranlegg. Åpning i rør (y-kobling) er bla. tapet igjen.

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:

• Ventilasjonen tilfredsstiller ikke dagens krav til komfort.

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 3 Varmesentral

Beskrivelse

Eldre oljefyr plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Oljefyr er ikke ombygd til biobrensel

Konsekvens/tiltak

• Oljeanlegget må saneres eller bygges om.

• Det vil ikke være hensiktsmessig å bruke fyringsanlegget lenger mht. alder og manglende tilknyttinger til varmekilder. Det anbefales at anlegget saneres/fjernes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2015 er plassert i kjeller.

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

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeid utført på det elektriske anlegget.
Manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke autorisert fagperson.

Det er opplyst fra eier:
At det elektriske anlegget har grunninnstallasjon fra byggeår.
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.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg.

Inntak og sikringsskap

1. 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 • Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for alle elektriske arbeider som etter regelverket skal være dokumentert fra og med 01.01.1999. Omfanget av arbeidene og hvem som har utført dem kan derfor ikke bekreftes.

   Manglende samsvarserklæring innebærer at det ikke kan verifiseres om arbeidene er utført av kvalifisert installatør eller i tråd med gjeldende sikkerhetskrav. Dette kan medføre usikkerhet rundt anleggets tilstand, økt risiko for skjulte feil, og kan påvirke både sikkerhet, forsikringsforhold og fremtidig dokumentasjonskrav ved salg eller videre arbeid.

   • Jeg er ikke elektrofagmann og har ikke foretatt en kontroll av det elektriske anlegget. En utvidet kontroll i henhold til NEK 405 anbefales.

   Vi gjør oppmerksom på at boligen var møblert under befaringen, noe som begrenset inspeksjonsmulighetene.

   Det elektriske anlegget kan ha skjulte feil som ikke kan avdekkes gjennom en forenklet visuell undersøkelse. Ved eventuelle avvik på det elektriske anlegget kan dette medføre høye utbedringskostnader, samt risiko for brann og elektriske støt.

Tilstandsrapport





Åpen ledning ført gjennom innvendig vegg uten hylse etc. Arbeid bærer preg av manglende fagmessig utførelse.

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.
Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Fuktsikringen på bygget er skjult og er en risikokonstruksjon. Dreneringen har en alder som øker sannsynligheten for fuktskader og at dreneringen har en usikker fremtidig funksjon. Forventet funksjonstid er varierende, med type drenering, materiale, grunnforhold, avrenningsforhold og klimaendringer.

• Det er påvist tydelig fuktvandring og fuktopptrekk på innsiden av grunnmur. Dette er indikasjoner på defekt/svekket fuktsikring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det anbefales redrenering og forbedring av fuktsikringen på grunnmuren. Det gjøres oppmerksom på risiko for skjulte skader i konstruksjonen. Konstruksjon rundt og under bygget kan ta større skader dersom drenering ikke er tilfredsstillende/svikter. Det er registrert forhold i underetasjen som knytter seg til sviktende drenering, konstruksjonen gis derfor TG3.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i spare steinsbetong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Sprekker/riss ble registrert på grunnmur.
• Malingsflass, salutslag og avskalling av murpuss på vegg, dette indikerer fuktvandring i vegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Setningsskader i grunnmuren kan føre til svekkelse i konstruksjon under bygningen. Dette kan inkludere skjevheter, sprekker/riss i vegger og gulv. Setningsskader kan også føre til problemer med dører og vinduer som ikke lukker, og kan resultere i vanninntrengning og fuktighetsskader. Setningsskader kan være kostbare å utbedre.

• Tilstanden av kjeller tilsier at grunnmur er utsatt for høy fuktbelastning og risikoen for skjulte skader i tilliggende konstruksjoner er høy. Høy fuktbelastning har ført til nedbrytning av materialer, muggvekst og redusert innemiljø. Skadeutvikling kan foregå skjult bak overflater og være vanskelig å oppdage.
Det anbefales å gjennomføre en nærmere vurdering av veggens fuktforhold for å avklare årsak til fuktskader. Videre tiltak avhenger av resultatet av undersøkelsen, men kan omfatte utbedring av fuktkilder, forbedring av drenering/ventilasjon eller lokal reparasjon av overflater. Overvåkning av konstruksjonen for endringer i misfarging, lukt eller ytterligere flassing anbefales inntil forholdet er avklart.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





Tilbygg fundamentert på murt/støpt stripefundament.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat 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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Ukjent type og alder på avløpsrør. Ukjent type og alder på vannledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.
Eier opplyser at avløpsrør er stedvis gravd nytt inn på tomten fra kommunal hovedledning i gate.
Alder på utvendige vann- og avløpsrør er ikke opplyst/ikke kjent. Tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Tilstandsrapport

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Oljetank av ukjent type er plassert under veranda, opplysninger gitt av eier.

Vurdering av avvik:
• Ingen dokumentasjon fra kontroll siste 12 måneder foreligger.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere kontroll må foretas.

• Kontroll av nedgravde oljetanker de siste 12 månedene anbefales for å avdekke lekkasjer og forhindre alvorlig forurensning av grunn og grunnvann. Nedgravde oljetanker, spesielt eldre ståltanker, kan ruste og lekke over tid. En lekkasje kan føre til omfattende forurensning av jord og grunnvann, noe som er kostbart og tidkrevende å rydde opp. Som eier er du juridisk ansvarlig for å hindre forurensning. Dersom lekkasje oppstår og det ikke er dokumentert kontroll, kan du bli økonomisk ansvarlig for opprydding. Mange kommuner krever at det foreligger dokumentasjon på at tanken er kontrollert innenfor de siste 12 månedene – særlig ved eierskifte, tilstandsrapport eller ved mistanke om lekkasje.
• Tanken bør kontrolleres/fjernes.

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.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik i rømningsveier.

Konsekvens/tiltak
• For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Tilstandsrapport



Det er ikke tilstrekkelig størrelse på vindu på loftstue iht. forskriftskrav. Rømningskrav er ikke ivaretatt.



Radonkartet viser at eiendommen ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad. Risikoen vurderes som begrenset, men radon kan forekomme lokalt.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Forenklet byggverk og fundamentering. Bygningen har skjevheter.

Sokkel i lettklinkerblokker antas satt direkte på grunn. Pukk på gulv. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Skråtak i trekonstruksjon. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindski i tre. Trevinduer med 1-lag glass. Ytterdør i tre. Vippeport av tre med garasjeportåpner. Innlagt strøm.

Kost/nytte vedrørende vedlikehold kontra riving bør vurderes.

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



Ringmuren har stedvis veltet ut grunnet bevegelser i grunn.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

239 m²/239 m²

Tomannsbolig: 5 Soverom, 3 Gang, Loftstue, Hall m/trapp, Stue, Toalettrom, Spisestue, Kjøkken, Bad, 5 Bod, Fyrrom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 27 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 600 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 600 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien (normal salgsverdi) er eiendommens salgsverdi på takseringsdagen basert på et frivillig salg mellom aktsomme og opplyste parter etter en normal markedsføringsperiode.
Markedsverdien er satt ut i fra det som etter takstmannens skjønn kan forventes i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet: beliggenhet, standard, størrelse og tilstand tatt i betraktning.

Det gjøres oppmerksom på at teknisk verdi i denne rapporten ikke er markedsverdi og at differansen mellom disse kan variere ut fra beliggenhet. Teknisk verdi er beregnet i programmet byggekost.no.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øvre Nygards veg 6 ,2827 HUNNDALEN 147 m²	1956	3 sov	12-05-2026	2 790 000	**3 050 000**		3 050 000	**20 748**
2	Nedre Holmen veg 15 ,2827 HUNNDALEN 173 m²	1949	3 sov	18-06-2026	3 290 000	**3 290 000**		3 290 000	**19 017**
3	Åslundvegen 4 ,2827 HUNNDALEN 97 m²	1956	2 sov	26-06-2025	2 990 000	**2 800 000**		2 800 000	**18 919**
4	Lillekollvegen 3 ,2827 HUNNDALEN 202 m²	1939	5 sov	01-11-2024	3 350 000	**3 280 000**		3 280 000	**15 472**

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Beregninger

Årlige kostnader

Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert.	Kr.		34 000
Forsikring, estimert.	Kr.		10 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring,tak osv.)	Kr.		45 000
Utover det som er nevnt over påløper kostnader til bla. strøm, fyring/brensel, internett, innbo forsikring, drift m.m. Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere.	Kr.		1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**89 000**

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		6 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	4 200 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.		**2 300 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		240 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	180 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**60 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**2 360 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.		500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**2 850 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

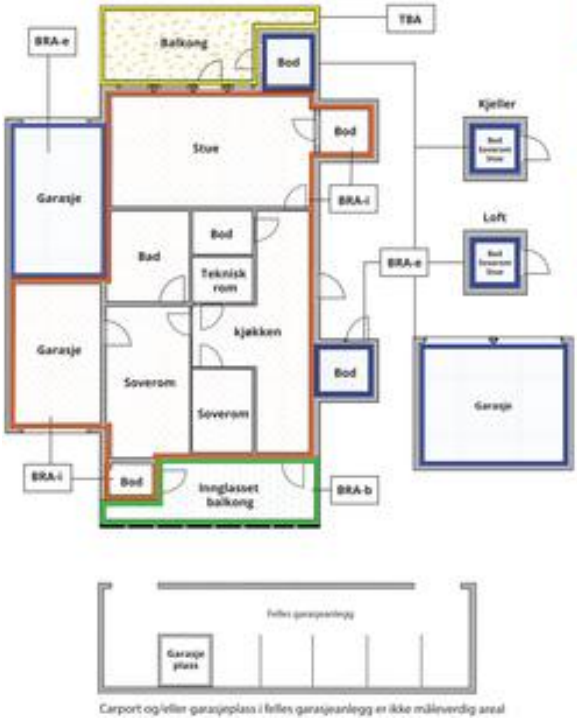
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftetasje	59			59	
1. Etasje	115			115	
Kjeller	65			65	
Krypkjeller					
SUM	**239**				
SUM BRA	**239**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loftetasje	Soverom, gang, soverom 2, soverom 3, loftstue		
1. Etasje	Hall m/trapp, stue, soverom, toalettrom, stue/spisestue, kjøkken, soverom 2, bad		
Kjeller	Gang, gang 2, bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5, fyrrom		
Krypkjeller			

Kommentar

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

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

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

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

Målt takhøyde loftsetasje: Varierende, men målt 256/194 cm og skråhimling. Deler av loftsetasjen er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.
Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 246 cm.
Målt takhøyde kjeller: Varierende, men målt 199/206 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:
Veranda på 21 m² mot nord med adkomst fra stue.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

• Det foreligger enkelte tegninger, men disse er ikke komplette og fremstår ikke likt som dagens bolig .
- Det foreligger tegninger fra 1973 som er navngitt "ombygging/ominredning" og viser hybel med kjøkken og stue på loftetasje. Plantegninger av loftetasje stemmer ikke med dagens bruk, alle rom på loftetasjen nyttes som soverom ved befaringsdagen. Det ser også til å være utbygget noe mot nord hvor det også er satt inn trapp til loftsrom over stuedel nord.
- Plantegninger av 1. etasje stemmer ikke med dagens bruk. Det er åpen tv-stue/spisestue i del som er tegnet inn som soverom og tv-rom.
- Fasadetegninger stemmer ikke med dagens bruk. Tilbygget del mot sør er tegnet med takterrasse or trapp, som på befaringsdagen er utført med flatt tak.

• 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.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		27		27	
SUM		**27**			
SUM BRA	**27**				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.6.2026	Ole Anders Brænden	Takstingeniør
	Khai Van Ngo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	69	296		0	689.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Lilleengvegen 7

Hjemmelshaver
1/2 Daniel Øverli Gausetvik
1/2 Khai Van Ngo

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
Bestemmelsesområde

Infrastruktursone: Krav vedrørende infrastruktur

Om tomten

• Flomutsatt område: Beliggenhet i et flomutsatt område innebærer økt risiko for oversvømmelser ved kraftig nedbør, snøsmelting eller høy vannstand i nærliggende vassdrag. Dette kan medføre skader på bygning, terreng og tekniske installasjoner, samt redusert tilgjengelighet til eiendommen i perioder. Områder som er flomutsatt kan sette begrensninger på oppføring av nye bygninger. Kontroller med planavdeling i angjeldende kommune hvilke begrensninger dette kan medføre.

Det anbefales å innhente ytterligere informasjon om flomfare fra kommunen og NVE, samt vurdere behov for forebyggende tiltak som dreneringsforbedringer og terrengtilpasninger.

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	18.06.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	18.06.2026		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	18.06.2026	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter			Gjennomgått		Nei
Rekvirent	10.06.2026	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	18.06.2026	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Tegninger ombygging	15.03.1973		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.07.2026	

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 brannteknisk 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

Daniel Øverli Gausetvik	9578-5997-4-579237	2026-05-20 14:39:15
Khai Van Ngo	9578-5997-4-2115851	2026-05-20 14:38:48

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. mai 2026

Oppdragsnummer
71-0088/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lilleengvegen 7, 2827 HUNNDALEN

Meglerfirma
Nordvik Gjøvik

Selgere
Daniel Øverli Gausetvik, Khai Van Ngo

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2018

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: 18457340
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: K. Nordhagen AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
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?

Nei

---

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: Elektro Partner AS

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 10. september 2019

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gjøvik Kommune. VA i hage byttet ifm utskifting av VA i gate.

---

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?

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Målt tre ganger i perioden 2019-2021. Har dokumentasjon.

Feil og mangler

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

Nei

---

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)

Nei

Eventuell kommentar: Kjeller lukter fuktig

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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.

Ja

Beskriv: Det er observert mus inne i boligen om vinteren. Musebånd er installert som tiltak mot dette.

---

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?

Nei

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?

Ja

Beskriv: Nedgravd parafintank under veranda. Ikke plombert.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?

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: 71-0088/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Khai Van Ngo	**2026-05-20**	**Daniel Øverli Gausetvik**	**2026-05-20**

Identifikasjon

Khai Van Ngo

Identifikasjon

Daniel Øverli Gausetvik

Signicat

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

Energiattest



Adresse **Lilleengvegen 7, 2827 HUNNDALEN**	
Dato for energimerking **20.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-298406**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **155612304**
Gårdsnummer **69**	Bruksnummer **296**
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 **1974**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **190,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **190,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **232,88 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **273,32 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **51 930 kWh**



Lilleengvegen 7, 2827 HUNNDALEN

Detaljering

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

Lilleengvegen 7, 2827 HUNNDALEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 6: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 7: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Brukertiltak

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 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 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 15: 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 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

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

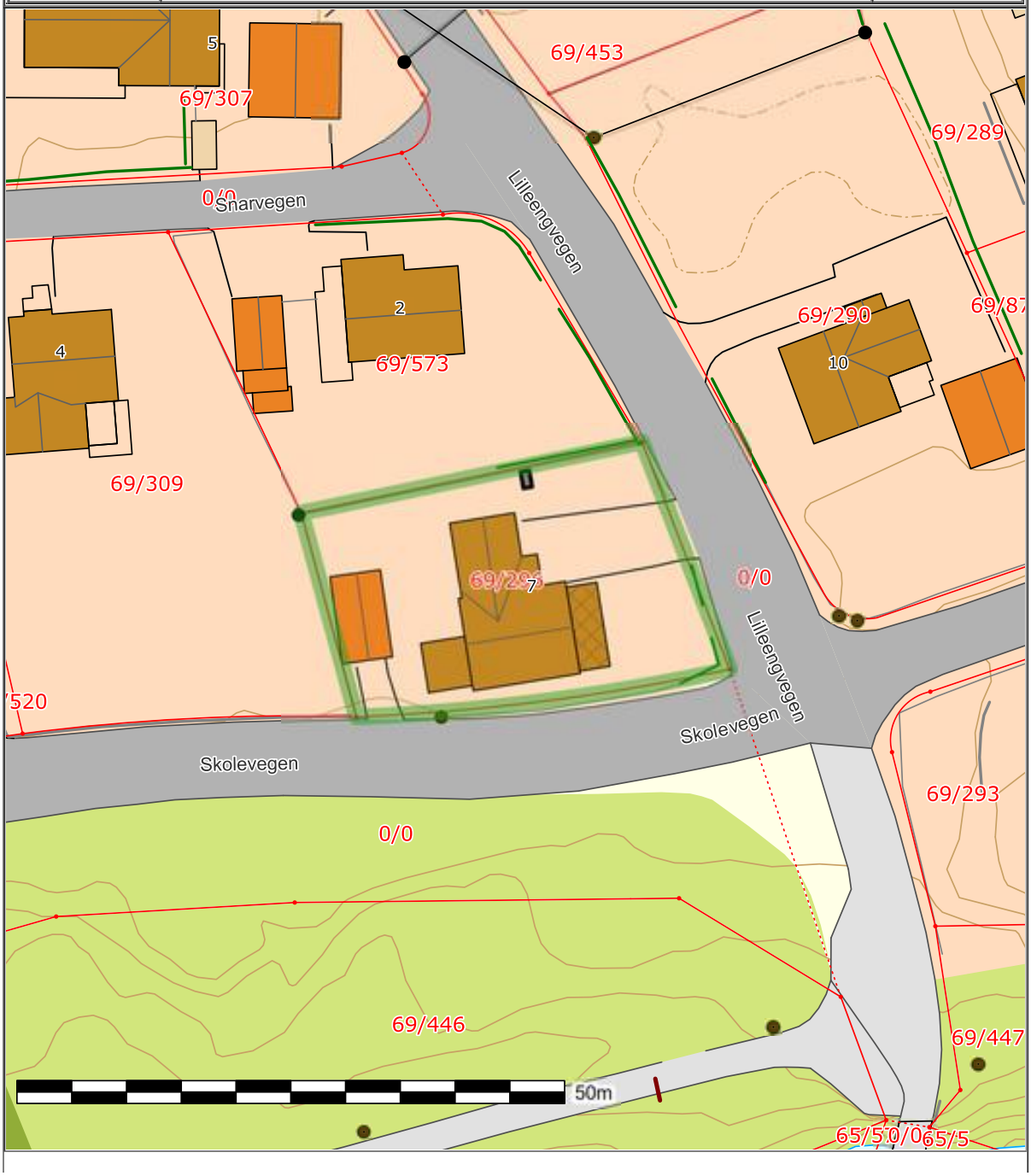
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

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

https://www.enova.no

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 69	Bnr: 296	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Lilleengvegen 7, 2827 HUNNDALEN			
Hj.haver/Fester:	GAUSETVIK DANIEL ØVERLI, Østre Totenveg 102, 2816 GJØVIK, med flere			
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 21/5-2026 Sign:			Målestokk 1:500



Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 20.05.2026

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	69	**Bruksnr.**	296	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Lilleengvegen 7, 2827 HUNNDALEN								

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.

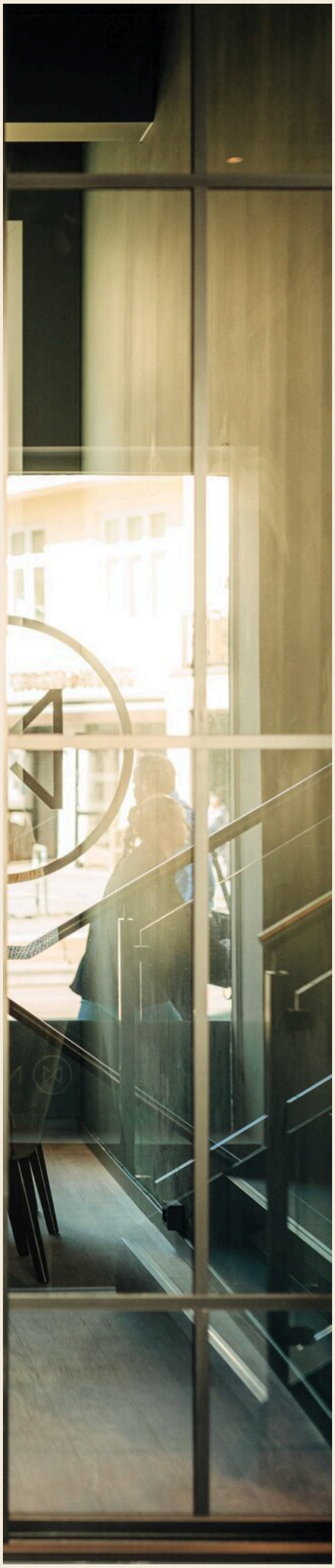
Gebyr	**Fakturert beløp i kroner**	
Vann og avløp	24588,-	
Renovasjon	4200,-	
Feiegebyr	,-	
Slamtømming	,-	
Eiendomsskatt	5376,-	
Eiendomsskattetakst	1345800,-	
Festeavgift, kommunal tomt	,-	
Vannmåler	Ja ☐	Nei ☒
- Sist avlest dato	DD.MM.ÅÅÅÅ	
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)		
Kommentar:		

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.

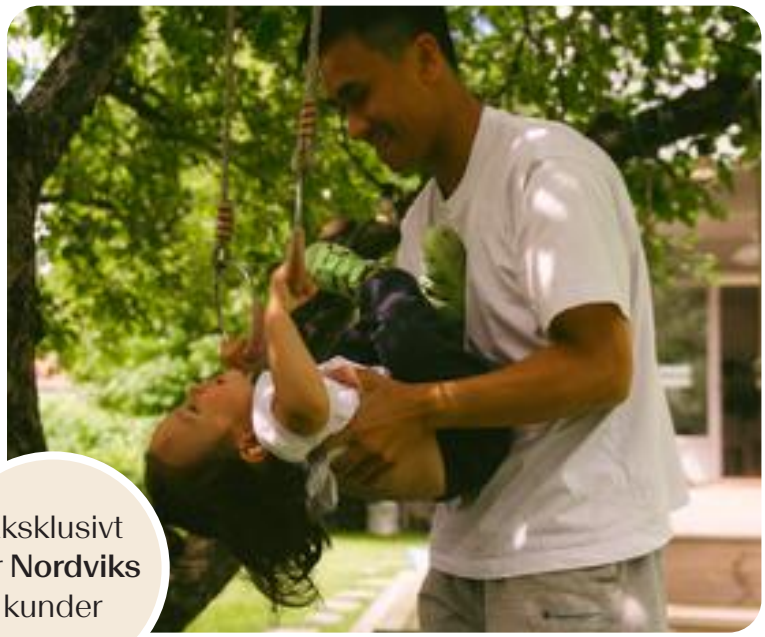


Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK
gjovik@nordvikbolig.no
950 89 800

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: 71-0088/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Lilleengvegen 7 2827 HUNNDALEN
Matrikkel: Gnr 69, bnr 296 (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