NORDVIK

Vesleengvegen 9

5 soverom | 238 kvm | Enebolig



Velkommen til

Vesleengvegen 9

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
30	Om boligen
44	Kontaktinfo
45	Nabolagsprofil
47	Vedlegg
87	Egenerklæringsskjema
95	Andre vedlegg
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.09.2026









Nøkkelinformasjon

Enebolig i nordbyen m/vidstrakt utsikt over byen og Mjøsa. Mulighet for hybelutleie med egen inngang i uetg. Dobbel gar.

Prisantydning	**4 300 000,-**
Omkostninger	**108 590,-**
Totalpris	**4 408 590,-**
BRA-i	**238 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1964**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmegling presenterer Vesleengvegen 9 - Enebolig i attraktive nordbyen på utsiktstomt med vidstrakt utsikt til byen og Mjøsa. Internt bruksareal på 238m² fordelt over 1.etasje og kjeller bestående av vaskerom/boder og innredet del med soverom, bad, m.v. Koselig skjermet hageområde og solrik sørvendt terrasse.

Høydepunkter:

- Attraktiv beliggenhet med panoramautsikt!
- Fin planløsning over to plan, hele 5 soverom.
- Godkjent for hybel i underetasje med egen inngang
- Solrik sørvendt terrasse.
- Varmepumpe fra 2023, installert i 2024
- Tre muligheter for vedfyring.
- To bad og to separate toalettrom i tillegg til vaskekjeller.
- Dobbel garasje med bod.

Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 129 kvm
Total BRA: 129 kvm





Kjeller
BRA-i: 109 kvm
Total BRA: 109 kvm






















































Blaufarbenwerke
ULYSSES





































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
71-0147/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Vesleengvegen 9, 2819 GJØVIK
Gnr 72, bnr 129 (ideell andel 1/1) i Gjøvik kommune

Selgere
Kari Korsvold Evjen
Tove Korsvold
Astrid Korsvold
Lisbet Korsvold

Kjøpesum og omkostninger
4 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
107 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
108 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
128 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 408 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 428 290,- (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
1964

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 238 kvm
BRA-e: 31 kvm
Totalt BRA: 269 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:

Enebolig m/hybel
Kjeller:
BRA-i: 109 kvm. Vindfang, toalettrom, 3 soverom, 2 ganger, annet/opphold, bad, 3 boder, gang m/trapp, teknisk rom og vaskekjeller.
Total BRA: 109 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 129 kvm. Vindfang, gang, 2 soverom, toalettrom, bad, kjøkken, kontor m/trapp, stue og peisestue.
Total BRA: 129 kvm.
TBA: 17 kvm. Terrasse mot sør.

Dobbel garasje
1. etasje:
BRA-e: 31 kvm. Garasje og bod.
Total BRA: 31 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 1. etasje: Varierende, men målt 238 cm.
Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 227 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:
- Terrasse på 17 m² mot sør med adkomst fra stue.

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar:
Det er avvik fra dagens planløsning oppmot byggegodkjente tegninger. Der hvor det er tegnet inn rom med 2 stk "hybler" er det i dag 3 soverom. Slike endringer vil i utgangspunktet ikke utløse noen behov for søknadsmessig bruksendring til kommunen. Rom med hybelkjøkken i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold. Det er manglende dagslys til rommet.

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.

Innhold
1.etasje
Vindfang, gang 2 soverom, toalettrom, bad, kjøkken, kontor med trapp og to stuer. Terrasse mot sør med adkomst fra stue.

Kjeller
Vindfang, toalettrom, 3 soverom, gang, annet/opphold, bad, ganger, tre boder, gang med trapp, teknisk rom og vaskekjeller.

Dobbel garasje med bod.

Standard
Enebolig m/hybel/sokkelleilighet oppført i 1964, senere tilbygget i 1976 med et bruksareal på 238m² fordelt over et plan med kjeller tildels innredet med utgang til terreng. Boligen har en normal standard ut i fra byggeår og tilbyggsår. Det er enkelte bygningsdeler som har utlevd sin levetid og har behov for rehabilitering.

Kjøkken
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 er montert over komfyr.

Bad, wc og vaskerom
BAD 1. ETASJE:
Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av støpejern. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Panelovn. Mekanisk avtrekk. Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol. Dette er et våtrom som har oppnådd forventet brukstid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom. Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom. Våtrommet har fått TG3.

BAD KJELLER:
Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Servant. Dusj med forheng. Stråleovn. Mekanisk avtrekk. Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol. Dette er et våtrom som har oppnådd forventet brukstid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom. Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom. Våtrommet har fått TG3.

TOALETTROM 1. ETASJE:
Toalettrom med belegg på gulv, malte glatte flater på vegger og i himling. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk.

TOAALETTROM KJELLER:
Toalettrom med gulvbelegg, panel/tapet på vegger og panel i himling. Gulvmontert toalett.

VASKEKJELLER
Vaskekjeller med betonggulv, betong på vegger, og panel i himling. Utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk. Rommet er bygget uten tanke på tetthet og fuktsikring, slik som kreves for et fullverdig våtrom.

Lagring
Det er godt med oppbevaring på flere bodrom i kjelleren og utvendig i garasje og bod. Lagringsplass på loft over hele den opprinnelige boligen.

Tekniske installasjoner
Synlige vannrør i kobber/metall. Hovedstoppekran er plassert i kjeller på teknisk rom. Synlige avløpsrør i soil/støpejern. Varmtvannsbereder på ca. 200 liters kapasitet fra 1964 er plassert i kjeller.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Elektrisk anlegg med i hovedsak skjult anlegg, sikringsskap med automatsikringer.

Generelle materialvalg
Innvendige himlinger med panel og himlingsplater. Vegger med tapet og panel. Gulv med heltregulv, parkett, gulvbelegg og teppegulv. Innerdører av finerdører, skyvedører, heltre furu fyllingsdører i deler av kjelleren og skyvedør med glass mellom stuer.

Trapper av treverk til kjeller i tilbygg. Trapper av treverk til kjeller opprinnelig del.

Parkering
Parkering i dobbel garasje og på gruset gårdsplass.

Modernisering og påkostninger
1976 - Tilbygg over en etasje og kjeller mot øst.

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, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad oppusset ca 1985 - kjenner ikke til hvem som utførte arbeid. Senere fjernet badekar og installert dusjkabinett ca 10 år siden. Arbeid utført av rørlegger (Malmberg). Skiftet toalett av rørlegger (Malmberg).

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Nei. Eventuell kommentar: Nytt belegg ved totaloppussing ca 1985.

- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Større endringer: Nye takplater rundt 1980 (?). Senere påsatt snøfangere. Terrasse oppført 2017 (?). Garasje oppført 1985 (?). Kjenner ikke til hvem som har utført arbeid.

-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: Skifte til automatsikringer, utført av Raufoss Installasjon. Delt sikringskurs, utført av Minel.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Nei. Eventuell kommentar: Stikkprøvekontroll av Elvia i 2020 - ingen avvik funnet.

- 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: Ødelagt "tilførselsrør" i gate i 2020. Reparasjon utført av rørlegger - Amundsen AS iht godkjent ferdigmelding i kommunen.

-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.? Ja, både faglært og ufaglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Nei. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilbygg på hus - byggemelding godkjent bygningsrådet 28.05.1975 (sak 225/75). Antar godkjent, men ikke sett melding, derfor oppgitt "nei" på sp.mål over. Kjenner ikke til firmaer/håndverkere som utførte arbeid.

-8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Ja. Beskriv: Parafintank tidligere fjernet. Ny varmepumpe januar 2024, - fulgt ordinær service.

-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? Radonmålinger gjennomført. Kjenner ikke til dokumentasjon. Tiltak bl.a. vifte i kjellerstue.

-11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Ja. Beskriv: Vaskerom kjeller: drypper fra vannkran når den er i bruk. Generell slitasje i vaskerom.

- 12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Nei. Eventuell kommentar: Anbefalt økt avstand fra kjøkkeninnredning mot pipe hvis endret bruksmønster til vedfyring. Oppvarming har fra tidlig 2000-tall vært med varmepumpe (ny varmepumpe i 2024), med ekstra vedfyring ved "kos" og ekstra kalde dager. Foreligger ikke bruksforbud.

-14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja. Beskriv: Enkeltstående hendelser ved ekstremvær, med vannlekkasje på et punkt ved etasjeskille/tak i kjeller i tilbygg. Dette er synlig i tak på soverom kjeller, samt nederst på vegg i stue.

-17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Ja. Beskriv: Ref. pkt. 5. Ødelagt "tilførselsrør" i gate. Reparasjon utført av rørlegger.

-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: Enkeltstående hendelse med maur i kjellerstue. Dette ble behandlet av Anticimex, og av dem ikke vurdert til behov for videre tiltak eller oppfølging. Ingen flere hendelser etter dette.

- 19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende? Nei. Eventuell kommentar: Ny varmepumpe januar 2024. Ordinær service fulgt (Kelli).

-21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Nei. Eventuell kommentar: Kjenner ikke til formell status mhp godkjenning utleie. Opprinnelig byggesøknad ved tilbygg inkludert hybel/sokkel-del. I kartverket registrert som Enebolig m/hybel/sokkelleil.

-22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Nei. Eventuell kommentar: Byggteknisk vurdering for tilstandsrapport i august 2026.

- 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. Eventuell kommentar: Ny oppmåling i takst-/tilstandsrapport august 2026

-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? Ja. Beskriv: Nabo Vesleengvegen 7: Ombygging og oppføring av tilbygg og garasje.

-28. Vet du om sameiet/ borettslaget/ selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen? Ja. Beskriv: Vi har oversendt en sak til kommunen for kontroll av avstandsregler og terrengendring etter en jordfylling på naboeiendommen nær tomtegrensen. Saken er nå til behandling hos dem.

- 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? Ja. Beskriv: Plassering av garasje etter ønske fra tidligere nabo Vesleengvegen 11 (Sissel Kalvig). Potentilla-hekk mot nabo Storengvegen, står etter avtale i tomtegrense. Beplantning etablert på 60-tallet av tidligere nabo (inkludert ansvar vedlikehold).

- 32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om? Ja. Beskriv: Skade gulv kjellerstue; skåret opp snitt i belegg for å undersøke "dump" i gulv foran vask i tekjøkken.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig
Ole Anders Brænden

Byggemåte
ENEBOLIG
Utvendig:
Taktekking: 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.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall. Vindskier og toppbord i treverk.

Takkonstruksjon/Loft: Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Undertaksbord. Kaldt loft. Lufteventiler i gavl. Besiktiget fra loft med gangbart gulv. Mønet skråtak i trekonstruksjoner over tilbygget del mot øst. Undertak av plater. Kaldt loft. Ingen adkomst til loft.

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

Yttervegger/Veggkonstruksjon: Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende og stående utvendig trekledning.

Nyere vinduer: Trevinduer med 2-lags isolerglass. Enkelte vinduer er skiftet ut i 2010/2011.

Vinduer fra byggeår: Trevinduer med 1+1 lags glass. Vinduene er i all hovedsak som fra byggeåret.

Ytterdør kjeller: Ytterdør i treverk til kjeller.

Ytterdører: Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass. 2-fløy balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Terrasse: Terrasse på 17 m² mot sør med adkomst fra stue. Fundamentert med betongsøyler. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 93 cm.

Innvendig:
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje.
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje.
Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv i kjeller.

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.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Pipe i teglstein i opprinnelig del. Ildsted er montert. Vedovn. Pipe i lettklinkerblokker i tilbygg. Ildsted er montert. Peisinnsats.

· 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.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje):
Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Oppforet gulv i deler av kjelleren. Ellers støpt gulv på grunn og synlige murvegger.
Deler av kjelleren er innredet i etterkant av byggeår.

Tomteforhold:
Byggegrunn: Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

Fuktsikring og drenering: Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.

Det er ikke mulig å kontrollere løsning, materiale eller funksjonsteste drenering/fuktsikring uten fysiske inngrep på befaringsdagen. Risiko for svekket drenering øker med alder.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur i sparesteinsbetong. Innvendig er grunnmuren påforet med (ytong) porebetong.
Grunnmur i betong.

Terrengforhold: Skrånende tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering: Utvendig avløpsrør i: Soil/støpejern.
Utvendig vannrør i: Metall.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

GARASJE
Gulv støpt på grunn. Grunnmur i murte blokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Taktekking med metallplater. Takrenner i plast. Vindskier i tre. Trevinduer med 1-lag glass. Ytterdør i tre. Leddport av metall. Innlagt strøm.

TG2
Taktekking
· Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking, lekter og undertak er oppnådd og bygningsdelen har en usikker fremtidig funksjon.
· Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
Konsekvens/tiltak: · Når taktekking, lekter og undertak har oppnådd halvparten av forventet funksjonstid, må det påregnes økt risiko for lekkasje, skader og behov for vedlikehold eller utskifting eller reparasjon av deler av taktekkingen 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

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

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
· Takrenner og beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid.
· Råteskadet treverk i vindski er registrert.
· Takrenne er bøyd/deformert etter snøras eller ising i renne.
· Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.
· Det mangler snøfanger på deler av takflatene, samt at enkelte snøfangere er løse.
· Flassing på beslag rundt pipe, og på takrenner mot øst.
· Det er ikke montert beslag på vannbrett over og under enkelte vinduer.
Konsekvens/tiltak: · Når takrenner og beslag har passert halvparten av forventet funksjonstid, øker risikoen for slitasje, lekkasjer, deformasjoner og redusert avrenningsevne. Eldre materialer vil over tid gi større risiko for fuktpåvirkning på fasade og konstruksjon. Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av takrenner, nedløp og beslag for å sikre god funksjon.

· Råteskadet treverk må skiftes ut. Råteskadet treverk fører til at vindskiene mister sin styrke og stabilitet. Dette kan gjøre taket og omgivelsene mer utsatt for skader, spesielt under kraftig vind eller snøfall.

· 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.

· 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 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.

Takkonstruksjon/Loft
· Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg. Eldre konstruksjoner vil være mer utsatt for ising da det er benyttet mindre isolasjon mot kald del.
· Ikke montert insektsnett på luftespalter.
· Det er påvist lekkasjemerker ved gjennomføringer i taket, og på isolasjon.
Konsekvens/tiltak: · 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. Ising kan føre til lekkasjer og skader på taket, for å unngå ising må takkonstrksjonen etterisoleres og luftes.
· Det bør etableres insektstnett på luftespalter for å forhindre skadedyr i takkonstruksjonen.
· Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Fuktmerker kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Gjennomføringer i tak må kontrolleres for å kartlegge årsak til

Yttervegger/Veggkonstruksjon
· Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil.
· Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.
· Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.

· Råteskader på deler av kledning.
· Svertesopp registrert.
· Det er registrert fuktmerker/skader på overflater innvendig vegg 1. etasje mot øst, samt himling i rom under. Årsak til fukt er ukjent. Det er ingen innvendige vanntilknytninger i dette område innendørs, det er derfor påregnelig at fukt er forårsaket av utettheter i utvendig fasade. Det må gjøres nærmere undersøkelser rundt gjennomføringer i vegg/beslag/tettinger på fasade øst. Se "innvendige overflater".
Konsekvens/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.

· 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 som er råteskadet må skiftes ut. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Kostnader for utbedringer må påregnes. Tilstand på utvendig kledning øker risikoen for skjulte råteskader i veggkonstruksjon.

Vinduer fra byggeår
· Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Vinduene har en usikker fremtidig funksjon.
· Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.
· Værslitte vinduer.
· Vinduskitt er slitt og har løsnet enkelte steder.
· Slitasje på vrider og låsemekanisme.
Konsekvens/tiltak: · Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre glass 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.

Ytterdører
· 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.
· Dører er værslitte utvendig.
· Dørene har høyt varmetap i forhold til dagens krav.
Konsekvens/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.

Terrasse
· Konstruksjoner/overflater er værslitte.
Konsekvens/tiltak: · 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.

Innvendige overflater
· Enkelte overflate har skader.
· Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.
Konsekvens/tiltak: · Overflater må utbedres eller skiftes.
· Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
· Det er påvist totalt høydeavvik over 15mm.
· Fuktsperre ble ikke brukt under kjellergulv ved byggeåret, fuktopptrekk kan derfor forekomme. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere selv om fuktsikring utbedres.
· Mindre riss og sprekker i betonggulv, er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. Støpte plater vil alltid ha enkelte skjevheter. Eldre betonggulv var normalt ikke armert, og er ikke dimensjonert slik som dagens gulv.
Konsekvens/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.
· Manglende fuktsperre under kjellergulv fra byggeåret innebærer økt risiko for fuktopptrekk fra grunnen. Dette kan gi forhøyet fuktbelastning i gulv og tilstøtende konstruksjoner, særlig i perioder med høy grunnfukt. På eldre kjellere må fuktopptrekk via gulv og fundament uansett påregnes, selv om senere fuktsikringstiltak er utført.
Det anbefales å overvåke fuktforholdene og vurdere tiltak som forbedrer drenering, ventilasjon og avlastning av fukt mot konstruksjonen.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
· Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ildsted.

· Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra ildsted i kjeller.
Konsekvens/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.

Innvendige trapper
· Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
· Åpninger i opptrinn er større enn dagens forskriftskrav til opptrinn i trapper.
Konsekvens/tiltak: · Manglende håndløper reduserer sikkerheten ved bruk av trappen og øker risikoen for fall. 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.

· Åpninger mellom opptrinn som er større enn dagens krav kan medføre redusert sikkerhet. Det foreligger økt risiko for fallulykker og personskader. Det anbefales å gjøre så mellomrom mellom opptrinn blir under 10 cm slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende anbefalinger og forskriftskrav.

Innvendige trapper - 1
· Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
· Trappen er bratt og har korte inntrinn. Trappen er lite egnet som adkomst mellom etasjer.
· Åpninger i opptrinn er større enn dagens forskriftskrav til opptrinn i trapper.
Konsekvens/tiltak: · 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.

· Åpninger mellom 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 gjøre så mellomrom mellom opptrinn blir under 10 cm slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende anbefalinger og forskriftskrav.

Innvendige dører
· Slitasje på vrider og låsekasser.
· Enkelte dører har vedlikeholdsbehov.
Konsekvens/tiltak: · Det er ikke behov for strakstiltak til utbedring av dørene.

Om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk er det påregnelig med utskifting.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Fuktsvelling på underside av benkeplate.
· Innredning bærer preg av slitasje.
Konsekvens/tiltak: · Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

1. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Mere enn halvparten av forventet funksjonstid på overflater og innredning er oppnådd.
Rommet har ikke mekanisk avtrekk.
Konsekvens/tiltak: Naturlig ventilasjon gir begrenset og væravhengig luftutskifting. Dette kan føre til redusert luftkvalitet, opphopning av lukt og økt fuktbelastning ved bruk. Mangelfull ventilasjon kan også bidra til vedvarende luktproblemer og dårligere inneklima over tid.
Det anbefales å forbedre ventilasjonsforholdene ved å etablere mekanisk avtrekk og tilluft under dør.

Kjeller - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
Mere enn halvparten av forventet funksjonstid på overflater og innredning er oppnådd.
Rommet har ikke mekanisk avtrekk.
Konsekvens/tiltak: Rommet har oppnådd halvparten av forventet funksjonstid og har derfor en usikker fremtidig funksjon. Risiko for skader øker med alder.

· Naturlig ventilasjon gir begrenset og væravhengig luftutskifting. Dette kan føre til redusert luftkvalitet, opphopning av lukt og økt fuktbelastning ved bruk. Mangelfull ventilasjon kan også bidra til vedvarende luktproblemer og dårligere inneklima over tid.
Det anbefales å forbedre ventilasjonsforholdene ved å etablere mekanisk avtrekk og tilluft under dør.

Kjeller - Vaskekjeller - Overflater og konstruksjon
Rommet er ikke bygget fuktsikkert.
Vannsøl må unngås på dette rommet.
Rommet har ikke mekanisk avtrekk.
Konsekvens/tiltak: Rommet har oppnådd halvparten av forventet funksjonstid og har derfor en usikker fremtidig funksjon. Risiko for skader øker med alder.
Ved rehabilitering bør rommet bygges etter dagens krav.

Innvendige vannledninger
· Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet funksjonstid for skjulte røranlegg er oppnådd.
Konsekvens/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.

Innvendige avløpsrør
· Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd.
· Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/ risiko for lekkasjer.

Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en naturlig slitasjegrad. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avløpsrør skiftes.
· Det er registrert/symptomer på tidligere lekkasje på røropplegget.
Konsekvens/tiltak: · Når avløpsrør har oppnådd forventet funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Den usikre fremtidige funksjonen varierer med bruksintensitet, materialkvalitet og utførelse. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Risikoen øker med alder. Utskiftinger av avløpsrør er påregnelig.
· Lekkasjer må utbedres av fagmann. Lekkasje fra avløpsrør kan føre til fuktskader, avløpsrør bør skiftes ut sammen med rehabilitering av våtrom.

Varmtvannsbereder/tank
Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid.
Konsekvens/tiltak: · Lekkasjevarsler anbefales montert. En bereder bør byttes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare.
Vanligvis sier man at varmtvannsberedere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år.
Varmtvannsbereder har derfor en usikker fremtidig funksjon.
Ut fra forventet brukstid kan det bli behov for reparasjoner/ utskiftinger for å få tilstandsgrad 1 eller 0 må bereder skiftes.

Grunnmur og fundamenter
· Sprekker/riss ble registrert på grunnmur.

· Grunnmur og fundamenter har oppnådd en alder som øker risiko for skader. Konstruksjonen er skjult og ligger under terreng utvendig, noe som gir svært begrensede inspeksjonsmuligheter. På grunn av alder, kan skjulte forhold eller avvik ikke utelukkes.
Konsekvens/tiltak: · Begrenset inspeksjonsmulighet gjør at faktisk tilstand ikke kan fastslås, og det foreligger en usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte skader. Eldre grunnmurer kan over tid være utsatt for fuktbelastning, setninger, riss eller nedbrytning som ikke nødvendigvis gir synlige tegn på innsiden. Skjulte forhold kan utvikle seg uten at det oppdages tidlig, og kan på sikt påvirke både konstruksjonens stabilitet og fuktforhold i tilstøtende rom.

Det anbefales jevnlig observasjon av tilgjengelige flater for tegn til fukt, riss eller bevegelse. Dersom det planlegges ombygging, innredning eller andre tiltak som gir bedre tilgang til konstruksjonen, bør det gjennomføres en nærmere vurdering av grunnmurens tilstand. Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår symptomer på fukt, lukt, misfarging eller setningsskader. Forholdet anses ellers som normalt for bygningens alder.

Terrengforhold
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
Konsekvens/tiltak: · Vktig at man leder vann bort fra bygningen . Dette for å forhindre økt fuktbelastning på fundamenter/ grunnmur / kjeller, for å unngå fuktskader.

TG3
Ytterdør kjeller
· Det er observert råteskader på dørblad/ dørkarm.
Konsekvens/tiltak: · Skader på dørblad og/eller dørkarm kan medføre redusert funksjon og svekket tetthet. Dette kan gi økt varmetap, trekk, fuktskader rundt karm og redusert sikkerhet dersom låsemekanismen påvirkes. Det anbefales utskifting av dør.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
· Det er gjort visuelle observasjoner av fuktmerker og skader på overflater.

· Det er utført fuktsøk som indikerer forhøyede fuktverdier i grunnmur/ gulv.

· Det er ikke gitt opplysninger om at drenering er oppgradert siden byggeåret, det er viktig å følge med på konstruksjonene. Kjeller er innredet etter byggeåret, og dette endrer forutsetningene for konstruksjonene. Det er risiko for fuktskader i innebygget konstruksjon. Det er påregnelig med tiltak utvendig i form av drenering/isolering av grunnmur.
Konsekvens/tiltak: · Oppforet gulv må rehabiliteres ettersom det er registrert fuktskader. Konstruksjonen må tørkes opp, avfukter anbefales.

1. Etasje - Bad - Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: · Forventet brukstid er oppnådd og det kan være skjulte skader på eldre våtrom. Ved endret bruksmønster kan lekkasjer og vannskader oppstå på eldre våtrom. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom. Våtrommet anbefales å totalrenoveres pga. elde. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kjeller - Bad - Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. · Forventet brukstid er oppnådd og det kan være skjulte skader på eldre våtrom. Ved endret bruksmønster kan lekkasjer og vannskader oppstå på eldre våtrom. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom. Våtrommet anbefales å totalrenoveres pga. elde. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kjeller - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er påvist skader på fliser og konstruksjonen bak som gir indikasjoner på utettheter i tettesjikt. Det er ikke synlig tettesjikt, og det er derfor usikkerhet om dette er etablert.
Konsekvens/tiltak: Fullstendig rehabilitering av våtrom vil være nødvendig for videre bruk. Kostnadsestimat er satt under "våtrom>generell".

Fuktsikring og drenering
· Halvparten av forventetfunksjonsstid eller mer på drenering/fuktsikring er oppnådd.
· 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 fuktvandring og fuktopptrekk på innsiden av grunnmur. Dette er indikasjoner på defekt/svekket fuktsikring.
Konsekvens/tiltak: · Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil være avgjørende for nødvendige tiltak. Sviktende drenering/fuktsikring kan føre til fuktskader.
Ved redrenering anbefales det å etterisolere på utsiden av muren.

Det presiseres at kapillært oppsug fra underliggende jord- og grunnmasser kan gi kapillærtransport av fukt inn i konstruksjonen, noe som kan resultere i forhøyede fuktverdier i både gulv- og veggkonstruksjoner dersom kapillærbrytende sjikt er utilstrekkelig eller mangelfullt utført.

· 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 skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende/svikter.

Helse, miljø og sikkerhet
 Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.
Konsekvens/tiltak: · Manglende tilfredsstillende adkomst til pipe for feier innebærer at lovpålagt feiing og tilsyn ikke kan utføres på en sikker måte. Det anbefales å etablere forsvarlig og sikker adkomst til pipen i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Kjøl/frys på kjøkken
- Dekoder/tv-boks
- Stue: 3 stk. takhengte lamper (inkl 2 lysekroner), samt. vegglampe matchende den ene lysekronen

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Oppvarming
Boligen varmes opp med strøm og vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av: Luft til luft varmepumpe, panelovner og varme i gulv i tilbygg på kjeller.

Ildsted med vedovn og peisinnsats.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 28 361,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann og avløpsgebyrer: kr. 23.568,-
Renovasjon: kr. 4200,-
Feiegebyr: kr. 593,-

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.

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

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

Eiendomsskatt
Kr 9 120,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskattetakst: kr. 2.281.700,-

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Gjøvik kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 373 090,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 492 360,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr: 8885092

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 913 kvm (Eiertomt)
Boligeiendom på østvendt utsiktstomt i nordbyen av Gjøvik. Tomten ligger høyt til med vidstrakt utsikt over byen og Mjøsa. Tomten er pent opparbeidet med gruset gårdsplass, plenarealer og diverse beplantninger.

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

Radonmåling
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på målinger, men det er opplyst at målinger er utført.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendom med beliggenhet i et eldre og godt etablert bolig- og villaområde i nordvestre del av Gjøvik. Sentral og barnevennlig beliggenhet med kort vei til det aller meste.

Fra boligen er det kort vei til Coop nærbutikk, barnehager, barneskole, ungdomsskole og VGS.

Fastland friluftsbad med stupetårn, volleyballbane, kiosk, tennisbaner, lekeapparater, grillområder og store grøntarealer ligger kun 17 min gange fra boligen.
Her er det også slalombakke midt i byen i vinterhavlåret.
Kort vei til store skog- og friluftsområder i Tranbergmarka og Øverbymarka.

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass "Bergslia" - 300 meter.
Gjøvik stasjon med tog og buss - 2,2km.
Oslo Lufthavn Gardermoen - 1,5 time med bil.

Skoler og barnehager
Kråkejordet barnehage - 1,2km.
Trollhaugen barnehage - 1,4 km.
Fredheim skole - 1,5km.
Gjøvik skole - 2,1km.
Bjørnsveen ungdomsskole - 1,7km.
Gjøvik VGS - 1,4km.

Coop Tranberg - 12 gange.
Rema 1000 Gjøvik stadion - 20 min gange.
SKOLEKRETS 5-FREDHEIM
Det er kjøpers og interessenters ansvar å sjekke tilgjengeligheten vedrørende skole og barnehageplass med kommunen.

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.

Enebolig m/hybel/sokkelleil har status som "tatt i bruk" i matrikkelen.

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.

Merknad:
Kommunale VA-ledninger krysser over eiendommen. VA-ledninger kan være til hinder for eventuell ny bebyggelse. Det kreves minst 4,0 meter avstand mellom konstruksjoner og VAledninger.

På eiendommer tilknyttet offentlig avløp og som er bebygd før ca. 1975 kan det være septiktank. Septiktanken er en del av det private stikkledningsanlegget og ansvaret for drift og vedlikehold, inkludert tømming, påhviler hjemmelshaver.

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
Vedtaksdato: 29.10.2020 Endringer godkjent 14. september 2023

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3407/72/129:
13.11.1985 - Dokumentnr: 10176 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

13.11.1985 - Dokumentnr: 10174 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3407 Gnr:72 Bnr:15

EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

01.01.2020 - Dokumentnr: 446077 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0502 Gnr:72 Bnr:129

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 feiing: 10.03.2022, utført.
siste status for tilsyn: 25.082025, utført.
Ingen avvik eller anmerkninger registrert.

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. 37 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar 2 900,- per stk. (første inkludert) kr. 0,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 875,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 20 000,-

Samlet skal selger betale kr. 129 075,- 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 24. september 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.

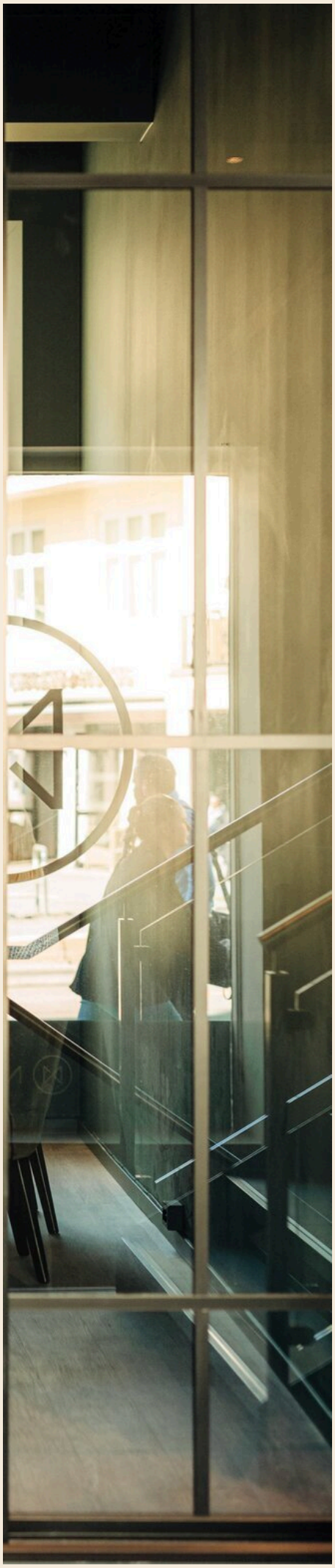
Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). GLT Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Velkommen til

Nordvik Gjøvik

Gjøvik og Toten er områder med tydelig lokal karakter. Vi kjenner hva som beveger markedet her, hvilke kvaliteter kjøperne vektlegger og hva som skiller en gjennomsnittlig salgsprosess fra en god en. Megleren din tar oppdraget på alvor og er tilgjengelig gjennom hele prosessen, og ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



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

Vesleengvegen 9

Nabolaget Nerbyjordet/Tranberg - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Fredheim skole (1-7 kl.) 330 elever, 23 klasser	**19 min** 1.5 km
Gjøvik skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	**5 min** 2.1 km
Blomhaug skole (1-7 kl.) 293 elever, 24 klasser	**5 min** 3 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 ... 315 elever, 26 klasser	**20 min** 1.7 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.) 350 elever, 24 klasser	**4 min** 2.6 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	**17 min** 1.4 km
Raufoss videregående skole 450 elever	**19 min** 11.7 km

Offentlig transport

Bergslia Linje B42, B48	**4 min** 0.3 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	**5 min** 2.2 km
Oslo Gardermoen	**1 t 26 min**

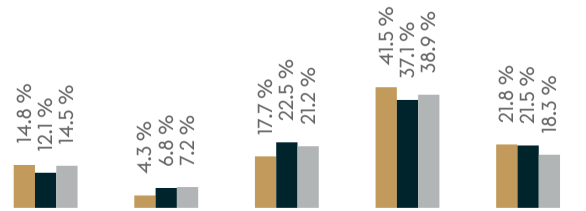
Barnehager

Kråkjordet barnehage (0-6 år) 53 barn	**15 min** 1.2 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år) 29 barn	**16 min** 1.4 km
Lissomskogen barnehage (1-6 år... 68 barn	**18 min** 1.5 km

Dagligvare

Coop Prix Tranberg	**12 min**
Rema 1000 Gjøvik Stadion	**20 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nerbyjordet/Tranberg	611	264
Gjøvik	20 058	10 967
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Tranberg flerbruksflate	6 min
Utsikten Stadion nærmiljøanleg...	6 min
Basic Gym	5 min
MOVA CC Gjøvik	5 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100



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

Tilstandsrapport

TAKSTCON

Enebolig

Vesleengvegen 9 , 2819 GJØVIK

GJØVIK kommune

gnr. 72, bnr. 129

Sum areal alle bygg: BRA: 269 m² BRA-i: 238 m²



Befaringsdato: 20.08.2026 **Rapportdato:** 14.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21008-1843 **Eiendomsverdi ref nr:** GS2944

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:
Eiendom beliggende i etablert boligområde på Nerby-feltet, mellom Tranberg og Eiktunet, med flott utsikt mot Mjøsa. Kort avstand til markaområder, og kun noen få minutters kjøretur til sentrum.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Grunnmur i betong. Gulv støpt på grunn. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende og stående utvendig trekledning. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Undertak av plater. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre med 2-lags isolerglass.

BEBYGGELSEN:
Bolig med internt bruksareal på 238 m² over ett plan med kjeller, tildels innredet og med utgang til terreng.
Terrasse på 17 m² mot sør med adkomst fra stue.
Garasje med to biloppstillingsplasser.

STANDARD:
Boligen er fra 1964 og tilbygd i 1976.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består består av strøm v/ varmepumpe og panelovner, samt vedfyring. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 913 m² som er skrånende, opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1964

INNVENDIG Gå til side
Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel. Himlingsplater.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Tapet. Panel.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Heltregulv. Parkett. Gulvbelegg. Teppegulv.

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

RADON:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på målinger, men det er opplyst at målinger er utført.
Bygget hadde ikke krav til radonsperre ved byggeår.
Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.
Mer informasjon kan leses på https://dsa.no/radon

PIPE/ILDSTED:
Pipe i teglstein i opprinnelig del. Ildsted er montert. Vedovn.
Pipe i lettklinkerblokker i tilbygg. Ildsted er montert. Peisinnsats.

ROM UNDER TERRENG:
Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Oppforet gulv i deler av kjelleren. Ellers støpt gulv på grunn og synlige murvegger. Deler av kjelleren er innredet i etterkant av byggeår.

Trapper av treverk til kjeller i tilbygg.
Trapper av treverk til kjeller opprinnelig del.

INNERDØRER:
Finerdører. Skyvedører. Heltre furu fyllingsdører i deler av kjeller. Skyvedør med glass mellom stuer.

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

VÅTROM Gå til side
BAD 1. ETASJE:
Belegg på gulvet. Baderomsplater på vegger. Malte glatte flater i himling. Sluk av støpejern. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Panelovn. Mekanisk avtrekk.
Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
Dette er et våtrom som har oppnådd forventet brukstid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom. Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom. Våtrommet gis TG 3.

BAD KJELLER:
Fliser på gulv og vegger. Himlingsplater. Sluk av plast. Servant. Dusj med forheng. Stråleovn. Mekanisk avtrekk.
Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
Dette er et våtrom som har oppnådd forventet brukstid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom. Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom. Våtrommet gis TG 3.

KJØKKEN Gå til side
Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Flislagt og belysning over benkeplate. Plass til frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap kjøl/frys.
Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

SPESIALROM Gå til side
TOALETTROM 1. ETASJE:
Toalettrom med belegg på gulv, malte glatte flater på vegger og i himling. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk.

TOAALETTROM KJELLER:
Toalettrom med gulvbelegg, panel/tapet på vegger og panel i himling. Gulvmontert toalett.

VASKEKJELLER:

Beskrivelse av eiendommen

Vaskekjeller med betonggulv, betong på vegger, og panel i himling. Utslagsvask. Opplegg vaskemaskin. Naturlig avtrekk.
Rommet er bygget uten tanke på tetthet og fuktsikring, slik som kreves for et fullverdig våtrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran er plassert i teknisk rom i kjeller.
Innvendige avløpsrør i: Soil/støpejern.

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

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1964 er plassert i kjeller.

Elektrisk anlegg utført med skjult anlegg.
Sikringsskap med automat sikringer.

- Røykvarsler
- Brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert. Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår. Det er ikke mulig å kontrollere løsning, materiale eller funksjonsteste drenering/fuktsikring uten fysiske inngrep på befaringsdagen. Risiko for svekket drenering øker med alder.

Grunnmur i sparesteinsbetong. Innvendig er grunnmuren påført med (ytong) porebetong.
Grunnmur i betong.

Skrånende tomt.

Utvendig avløpsrør i: Soil/støpejern. Utvendig vannrør i: Metall.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det er avvik fra dagens planløsning oppmot byggegodkjente tegninger. Der hvor det er tegnet inn rom med 2 stk "hybler" er det i dag 3 soverom. Slike endringer vil i utgangspunktet ikke utløse noen behov for søknadsmessig bruksendring til kommunen.
Rom med hybelkjøkken i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold. Det er manglende dagslys til rommet.

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

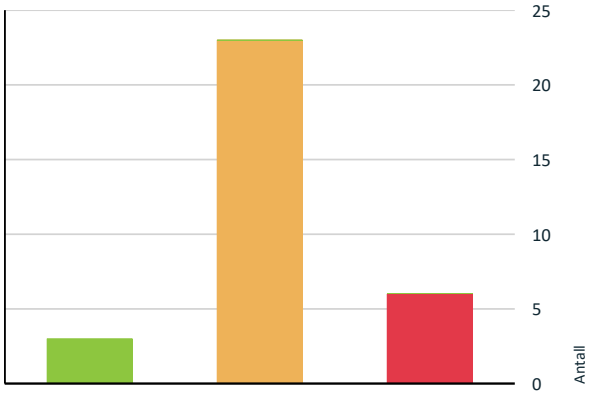
Når det gjelder reguleringsmessige forhold som for eksempel utnyttelse av tomta er ikke dette vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

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

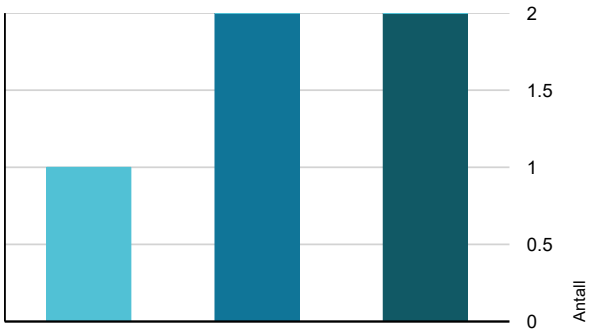
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Ytterdør kjeller	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 1	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer fra byggeår	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Terrasse	Gå til side
Innvendig > Innvendige overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper - 1	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
●	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
●	**Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
●	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
●	**Toalettrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side
●	**Toalettrom > Kjeller > Vaskekjeller > Overflater og konstruksjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Gå til side
Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1964

Kommentar
Byggeår er opplyst av rekvirent.
Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringsdagen.

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har bygningsdeler som snart har oppnådd mye av forventet funksjonstid. Bygningens alder 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

1976	Tilbygg	Tilbygg over en etasje og kjeller mot øst.
	Modernisering	

UTVENDIG

TG 2 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:
- • Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking, lekter og undertak er oppnådd og bygningsdelen har en usikker fremtidig funksjon.
- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

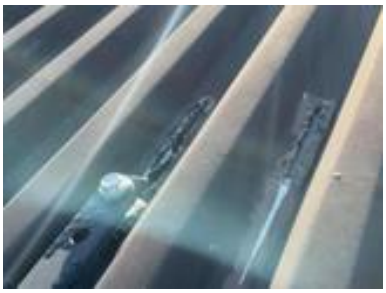
Tilstandsrapport

• • Når taktekking, lekter og undertak har oppnådd halvparten av forventet funksjonstid, må det påregnes økt risiko for lekkasje, skader og behov for vedlikehold eller utskifting eller reparasjon av deler av taktekkingen 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

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







Det er registrert åpninger/hull i taktekking etter skruer på snøfanger.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• • Takrenner og beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid.
• Råteskadet treverk i vindski er registrert.
• Takrenne er bøyd/deformert etter snøras eller ising i renne.
• Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.
• Det mangler snøfanger på deler av takflatene, samt at enkelte snøfangere er løse.
• Flassing på beslag rundt pipe, og på takrenner mot øst.
• Det er ikke montert beslag på vannbrett over og under enkelte vinduer.
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• • Når takrenner og beslag har passert halvparten av forventet funksjonstid, øker risikoen for slitasje, lekkasjer, deformasjoner og redusert avrenningsevne. Eldre materialer vil over tid gi større risiko for fuktpåvirkning på fasade og konstruksjon.
Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av takrenner, nedløp og beslag for å sikre god funksjon.

• Råteskadet treverk må skiftes ut. Råteskadet treverk fører til at vindskiene mister sin styrke og stabilitet. Dette kan gjøre taket og omgivelsene mer utsatt for skader, spesielt under kraftig vind eller snøfall.

• 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.

• 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 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.

• • Manglende tilfredsstillende adkomst til pipe for feier innebærer at lovpålagt feiing og tilsyn ikke kan utføres på en sikker måte. Det anbefales å etablere forsvarlig og sikker adkomst til pipen i samsvar med gjeldende forskriftskrav.



Løse snøfangere må remonteres, samt hull i plater tettes. Det er behov for strakstiltak.



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.



Takrenner mot øst har lekkasjer og er såpass skadet at renne må skiftes ut.



Sprekker i vindskie.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Undertaksbord. Kaldt loft. Lufteventiler i gavl. Besiktiget fra loft med gangbart gulv.

Vurdering av avvik:

• • Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg. Eldre konstruksjoner vil være mer utsatt for ising da det er benyttet mindre isolasjon mot kald del.
• Ikke montert insektsnett på luftespalter.
• Det er påvist lekkasjemerker ved gjennomføringer i taket, og på isolasjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• • 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. Ising kan føre til lekkasjer og skader på taket, for å unngå ising må takkonstrksjonen etterisoleres og luftes.
• Det bør etableres insektstnett på luftespalter for å forhindre skadedyr i takkonstruksjonen.
• Det er usikkert om fuktmerker skyldes eldre eller nyere vanngjennomtrengning. Fuktmerker kan ha oppstått ved spesielle værforhold. Gjennomføringer i tak må kontrolleres for å kartlegge årsak til misfarging/fuktmerker.



Vepsebol på loft. Det er ingen insektsnett på luftespaleter.



Ved fuktmåling registrerte jeg ikke unormale fuktverdier.



Avtrekkskanaler på loft er ikke isolert, risiko for kondens.



Fuktmerker på papp over isolasjon i område nedenfor pipegjennomføring i tak. Merker er tørre ved befaringsdagen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 1

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i trekonstruksjoner over tilbygget del mot øst. Undertak av plater. Kaldt loft. Ingen adkomst til loft. Tilstandsgrad er basert på øvrige observasjoner, skjulte avvik kan forekomme i områder som ikke er inspisert.

Vurdering av avvik:

• • Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg. Eldre konstruksjoner vil være mer utsatt for ising da det er benyttet mindre isolasjon mot kald del.

Konsekvens/tiltak

• • 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. Ising kan føre til lekkasjer og skader på taket, for å unngå ising må takkonstrksjonen etterisoleres og luftes.

Tilstandsrapport





Bilde tatt gjennom liten åpning i taktro mot kaldtloft på tilbygg.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende og stående utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

• • Deler av veggkonstruksjonen er skjult og har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil.
• Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.
• Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.
• Råteskader på deler av kledning.
• Svertesopp registrert.
• Det er registrert fuktmerker/skader på overflater innvendig vegg 1. etasje mot øst, samt himling i rom under. Årsak til fukt er ukjent. Det er ingen innvendige vanntilknytninger i dette område innendørs, det er derfor påregnelig at fukt er forårsaket av utettheter i utvendig fasade. Det må gjøres nærmere undersøkelser rundt gjennomføringer i vegg/beslag/tettinger på fasade øst. Se "innvendige overflater".

Konsekvens/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.

• 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 som er råteskadet må skiftes ut. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Kostnader for utbedringer må påregnes. Tilstand på utvendig kledning øker risikoen for skjulte råteskader i veggkonstruksjon.

Tilstandsrapport



Råte i kledning er registrert.



Svertesopp på kledning.



Malingsflass på deler av kledning. Veggkonstruksjon har lien avstand til terreng, dette øker risikoen for fuktskader på konstruksjonen.



Spredte råteskader i bunn av kledning.

TG 1 Nyere vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Enkelte vinduer er skiftet ut i 2010/2011.

TG 2 Vinduer fra byggeår

Beskrivelse

Trevinduer med 1+1 lags glass.
Vinduene er i all hovedsak som fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- • Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående. Vinduene har en usikker fremtidig funksjon.
- Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.
- Værslitte vinduer.
- Vinduskitt er slitt og har løsnet enkelte steder.
- Slitasje på vrider og låsemekanisme.

Konsekvens/tiltak

- • Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre glass 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.

Tilstandsrapport





Malingsflass og slitasje på karm/ramme.

TG 3 Ytterdør kjeller

Beskrivelse

Ytterdør i treverk til kjeller.

Vurdering av avvik:

• • Det er observert råteskader på dørblad/ dørkarm.

Konsekvens/tiltak

• • Skader på dørblad og/eller dørkarm kan medføre redusert funksjon og svekket tetthet. Dette kan gi økt varmetap, trekk, fuktskader rundt karm og redusert sikkerhet dersom låsemekanismen påvirkes. Det anbefales utskifting av dør.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass.
2-fløy balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Vurdering av 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.
• Dører er værslitte utvendig.
• Dørene har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Konsekvens/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 Terrasse

Beskrivelse

Terrasse på 17 m² mot sør med adkomst fra stue. Fundamentert med betongsøyler. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk.

Tilstandsrapport

Rekkverkhøyde på ca. 93 cm.

Vurdering av avvik:
• • Konstruksjoner/overflater er værslitte.

Konsekvens/tiltak
• • 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.


Fundamentering på betongpillarer.


Malingsflass og slitasje på rekkverk.


Markise over deler av terrasse.

INNVENDIG

TG 2 Innvendige overflater

Beskrivelse

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

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:
• • Enkelte overflate har skader.
• Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.

Konsekvens/tiltak
• • Overflater må utbedres eller skiftes.
• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.

Tilstandsrapport



Fuktmerker på veggoverflate over gulvlist i stue mot øst, ukjent årsak.



Bruksslitasje i form av riper i parkett.



Fuktskader i tilbygg på soverom under stue, ukjent årsak.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner. Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje.
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje.
Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv i kjeller.

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 påvist totalt høydeavvik over 15mm.
• Fuktsperre ble ikke brukt under kjellergulv ved byggeåret, fuktopptrekk kan derfor forekomme. Fuktopptrekk via fundament og gulv må påregnes på eldre kjellere selv om fuktsikring utbedres.
• Mindre riss og sprekker i betonggulv, er ikke unormalt byggeåret tatt i betraktning. Støpte plater vil alltid ha enkelte skjevheter. Eldre betonggulv var normalt ikke armert, og er ikke dimensjonert slik som dagens gulv.

Konsekvens/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.
• Manglende fuktsperre under kjellergulv fra byggeåret innebærer økt risiko for fuktopptrekk fra grunnen. Dette kan gi forhøyet fuktbelastning i gulv og tilstøtende konstruksjoner, særlig i perioder med høy grunnfukt. På eldre kjellere må fuktopptrekk via gulv og fundament uansett påregnes, selv om senere fuktsikringstiltak er utført.
Det anbefales å overvåke fuktforholdene og vurdere tiltak som forbedrer drenering, ventilasjon og avlastning av fukt mot konstruksjonen.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på målinger, men det er opplyst at målinger er utført.

Bygget hadde ikke krav til radonsperre ved byggeår. 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.

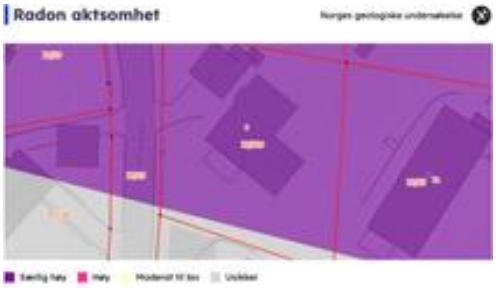
Det er krav til dokumentasjon av radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Tilstandsrapport

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



Det er montert vifte for avtrekk i kjeller. AvtrekksVifte er ikke tilkoblet strøm og er ikke funksjonstestet.



I henhold til radonkartet vises aktsomhetsgrad: Særlig høy. Stor sannsynlighet for forhøyede radonnivåer.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe i teglstein i opprinnelig del. Ildsted er montert. Vedovn.
Pipe i lettklinkerblokker i tilbygg. Ildsted er montert. Peisinnsats.

• 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:

• • Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ildsted.
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra ildsted i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Sotluke på gammel pipe i teglstein. Sotluke er gammel og har rustskader.



• Avstand mellom ildsted og brennbart materiale må økes for å redusere fare for varmeutvikling mot brennbare materialer. Manglende klaring kan øke risikoen for varmepåvirkning og brann.



Sotluke på pipe i tilbygg.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Oppforet gulv i deler av kjelleren. Ellers støpt gulv på grunn og synlige murvegger.
Deler av kjelleren er innredet i etterkant av byggeår.

Vurdering av avvik:

• • Det er gjort visuelle observasjoner av fuktmerker og skader på overflater.

• Det er utført fuktsøk som indikerer forhøyede fuktverdier i grunnmur/ gulv.

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

Konsekvens/tiltak

• • Oppforet gulv må rehabiliteres ettersom det er registrert fuktskader. Konstruksjonen må tørkes opp, avfukter anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fuktmerker, saltutslag på innvendig murvegg i kjellere.



Fuktsøk på oppforet kjellergulv viser forhøyede verdier, det er også registrert skade i gulv som følge av at plater er porøse.



Det er målt forhøyede fuktverdier i treverk under trapp i gammelkjeller som forårsaker fuktskader/råte i treverket.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av treverk til kjeller i tilbygg.

Vurdering av avvik:

• • Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Åpninger i opptrinn er større enn dagens forskriftskrav til opptrinn i trapper.

Konsekvens/tiltak

• • Manglende håndløper reduserer sikkerheten ved bruk av trappen og øker risikoen for fall. 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.

• Åpninger mellom opptrinn som er større enn dagens krav kan medføre redusert sikkerhet. Det foreligger økt risiko for fallulykker og personskader. Det anbefales å gjøre så mellomrom mellom opptrinn blir under 10 cm slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende anbefalinger og forskriftskrav.



TG 2 Innvendige trapper - 1

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Trapper av treverk til kjeller opprinnelig del.

Vurdering av avvik:
• • Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Trappen er bratt og har korte inntrinn. Trappen er lite egnet som adkomst mellom etasjer.
• Åpninger i opptrinn er større enn dagens forskriftskrav til opptrinn i trapper.

Konsekvens/tiltak
• • 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.

• Åpninger mellom 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 gjøre så mellomrom mellom opptrinn blir under 10 cm slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende anbefalinger og forskriftskrav.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Finerdører. Skyvedører. Heltre furu fyllingsdører i deler av kjeller.
Skyvedør med glass mellom stuer.

Vurdering av avvik:
• • Slitasje på vrider og låsekasser.
• Enkelte dører har vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• • Det er ikke behov for strakstiltak til utbedring av dørene. Om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk er det påregnelig med utskifting.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming består av: Strøm og vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Luft til luft varmepumpe. Panelovner. Ildsted. Varme i gulv i tilbygg på kjeller. Gulvvarme og termostater vil ha en naturlig aldersslitasje. Risiko for skader og defekt funksjon øker med alder. Eksakt forventet brukstid er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Varmepumpe fra 2023

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000









Sprekker i belegg, belegg har løsnet fra overflate.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling i tilstøtende konstruksjon, fra kjeller i treverk ved sluk er foretatt. Ved fuktmåling er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt. Det er ikke utført destruktive inngrep i konstruksjonen. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.



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



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



Fuktmåling i himling i kjeller ved rørgjennomføring fra sluk.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





Det kan ikke konstateres bruk av tettesjikt ved inspeksjon i sluk.





Sprekker i flisfuger og løse fliser på veggoverflater.

KJELLER > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det er påvist avvik i konstruksjon/ membran/ tettesjikt.
Fuktsøk på overflater er foretatt.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader på fliser og konstruksjonen bak som gir indikasjoner på utettheter i tettesjikt. Det er ikke synlig tettesjikt, og det er derfor usikkerhet om dette er etablert.

Konsekvens/tiltak

• Fullstendig rehabilitering av våtrom vil være nødvendig for videre bruk. Kostnadsestimat er satt under "våtrom>generell".



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.

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Fuktsvelling på underside av benkeplate.
• Innredning bærer preg av slitasje.

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







1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er montert over komfyr.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Mere enn halvparten av forventet funksjonstid på overflater og innredning er oppnådd.
Rommet har ikke mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Naturlig ventilasjon gir begrenset og væravhengig luftutskifting. Dette kan føre til redusert luftkvalitet, opphopning av lukt og økt fuktbelastning ved bruk. Mangelfull ventilasjon kan også bidra til vedvarende luktproblemer og dårligere inneklima over tid.
Det anbefales å forbedre ventilasjonsforholdene ved å etablere mekanisk avtrekk og tilluft under dør.

Tilstandsrapport





KJELLER > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Mere enn halvparten av forventet funksjonstid på overflater og innredning er oppnådd.
Rommet har ikke mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Rommet har oppnådd halvparten av forventet funksjonstid og har derfor en usikker fremtidig funksjon. Risiko for skader øker med alder.

• Naturlig ventilasjon gir begrenset og væravhengig luftutskifting. Dette kan føre til redusert luftkvalitet, opphopning av lukt og økt fuktbelastning ved bruk. Mangelfull ventilasjon kan også bidra til vedvarende luktproblemer og dårligere inneklima over tid.
Det anbefales å forbedre ventilasjonsforholdene ved å etablere mekanisk avtrekk og tilluft under dør.





KJELLER > VASKEKJELLER

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vaskekjeller med betonggulv, betong på vegger, og panel i himling. Utslagsvask. Opplegg vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Rommet er bygget uten tanke på tetthet og fuktsikring, slik som kreves for et fullverdig våtrom.

Vurdering av avvik:

• Rommet er ikke bygget fuktsikkert.
Vannsøl må unngås på dette rommet.
Rommet har ikke mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Rommet har oppnådd halvparten av forventet funksjonstid og har derfor en usikker fremtidig funksjon. Risiko for skader øker med alder.
Ved rehabilitering bør rommet bygges etter dagens krav.





Det er skader i gulvbelegg.



Fuktskader på innvendig vegg av porebetong.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran er plassert i teknisk rom i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/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.

Tilstandsrapport





Vanninntak med stoppekran.





Irr/korrosjon på vannledning er registrert.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i: Soil/støpejern.

Vurdering av avvik:

• • Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd.
• Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/ risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en naturlig slitasjegrad. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avløpsrør skiftes.
• Det er registrert/symptomer på tidligere lekkasje på røropplegget.

Konsekvens/tiltak

• • Når avløpsrør har oppnådd forventet funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Den usikre fremtidige funksjonen varierer med bruksintensitet, materialkvalitet og utførelse. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Risikoen øker med alder. Utskiftinger av avløpsrør er påregnelig.
• Lekkasjer må utbedres av fagmann. Lekkasje fra avløpsrør kan føre til fuktskader, avløpsrør bør skiftes ut sammen med rehabilitering av våtrom.

Tilstandsrapport



Det er registrert fuktmerker i himling ved kjøkkenavløp som gir indikasjoner på tidligere lekkasjer. Det er ikke registrert pågående lekkasje ved befaringsdagen.



Det er registrert rustskader på avløpsrør.



Rennemerker på avløpsrør er registrer, merker er tørre ved befaringsdagen.

TG 1 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.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1964 er plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

• Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

• • Lekkasjevarsler anbefales montert.
En bereder bør byttes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare.
Vanligvis sier man at varmtvannsberedere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år.
Varmtvannsbereder har derfor en usikker fremtidig funksjon.
Ut fra forventet brukstid kan det bli behov for reparasjoner/ utskiftinger for å få tilstandsgrad 1 eller 0 må bereder skiftes.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg utført med skjult anlegg.
Sikringsskap med automat sikringer.

Det er fremvist samsvarserklæringer på enkelte arbeider på det elektriske anlegget. Det foreligger ikke samsvarserklæringer på tidligere arbeider på det elektriske anlegget.

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

Det er fra takstmannens sin side kun gjort en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil/ mangler 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 da takstmann ikke innehar autorisasjon/ fagkompetanse for undersøkelse av elektrisk anlegg.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

- Røykvarsler
- Brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent og tilstandsgrad er ikke vurdert.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.
Det er ikke mulig å kontrollere løsning, materiale eller funksjonsteste drenering/fuktsikring uten fysiske inngrep på befaringsdagen. Risiko for svekket

drenering øker med alder.

Vurdering av avvik:
• • Halvparten av forventetfunksjonsstid eller mer på drenering/fuktsikring er oppnådd.
• 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 fuktvandring og fuktopptrekk på innsiden av grunnmur. Dette er indikasjoner på defekt/svekket fuktsikring.

Konsekvens/tiltak
• • Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetasje/kjeller vil være avgjørende for nødvendige tiltak. Sviktende drenering/fuktsikring kan føre til fuktskader.
Ved redrenering anbefales det å etterisolere på utsiden av muren.

Det presiseres at kapillært oppsug fra underliggende jord- og grunnmasser kan gi kapillærtransport av fukt inn i konstruksjonen, noe som kan resultere i forhøyede fuktverdier i både gulv- og veggkonstruksjoner dersom kapillærbrytende sjikt er utilstrekkelig eller mangelfullt utført.

• 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 skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende/svikter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i sparesteinsbetong. Innvendig er grunnmuren påført med (ytong) porebetong.
Grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:
• • Sprekker/riss ble registrert på grunnmur.

• Grunnmur og fundamenter har oppnådd en alder som øker risiko for skader. Konstruksjonen er skjult og ligger under terreng utvendig, noe som gir svært begrensede inspeksjonsmuligheter. På grunn av alder, kan skjulte forhold eller avvik ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• • Begrenset inspeksjonsmulighet gjør at faktisk tilstand ikke kan fastslås, og det foreligger en usikkerhet knyttet til eventuelle skjulte skader. Eldre grunnmurer kan over tid være utsatt for fuktbelastning, setninger, riss eller nedbrytning som ikke nødvendigvis gir synlige tegn på innsiden. Skjulte forhold kan utvikle seg uten at det oppdages tidlig, og kan på sikt påvirke både konstruksjonens stabilitet og fuktforhold i tilstøtende rom.

Det anbefales jevnlig observasjon av tilgjengelige flater for tegn til fukt, riss eller bevegelse. Dersom det planlegges ombygging, innredning eller andre tiltak som gir bedre tilgang til konstruksjonen, bør det gjennomføres en nærmere vurdering av grunnmurens tilstand. Videre undersøkelser bør vurderes dersom det oppstår symptomer på fukt, lukt, misfarging eller setningsskader. Forholdet anses ellers som normalt for bygningens alder.



Sprekker og avskallinger er registrert på innvendig påføring av porebetong på grunnmur, noe som indikerer økt fuktbelastning i konstruksjonen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak
• • Vktig at man leder vann bort fra bygningen . Dette for å forhindre økt fuktbelastning på fundamenter/ grunnmur / kjeller, for å unngå fuktskader.

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

Beskrivelse

Utvendig avløpsrør i: Soil/støpejern. Utvendig vannrør i: Metall.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• • Manglende tilfredsstillende adkomst til pipe for feier innebærer at lovpålagt feiing og tilsyn ikke kan utføres på en sikker måte. Det anbefales å etablere forsvarlig og sikker adkomst til pipen i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1985

Kommentar
Byggeår er opplyst av rekvirent.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.
Bygget er ikke teknisk vurdert.
Kjøper oppfordres til egne undersøkelser.

Vedlikehold

Beskrivelse
Gulv støpt på grunn. Grunnmur i murte blokker. Yttervegg i trekonstruksjon. Stående utvendig trekledning. Skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Taktekking med metallplater. Takrenner i plast. Vindskier i tre. Trevinduer med 1-lag glass. Ytterdør i tre. Leddport av metall. Innlagt strøm.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

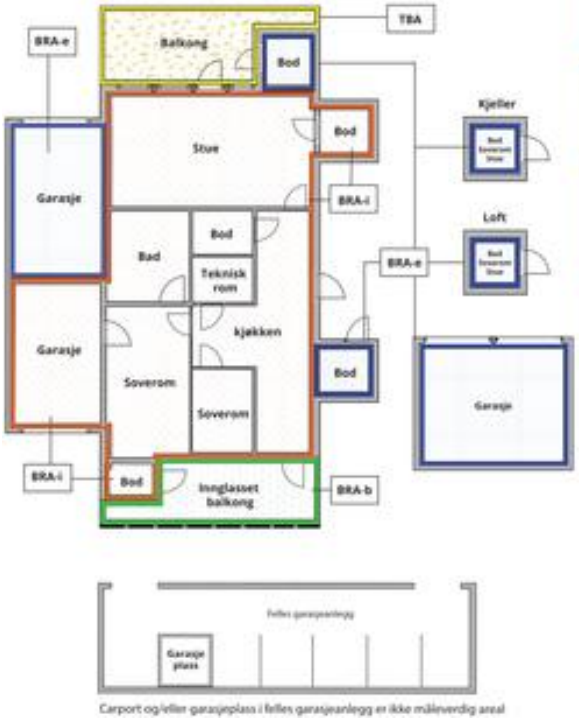
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	129			129	
Kjeller	109			109	
SUM	**238**				
SUM BRA	**238**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang, soverom, soverom 2, toalettrom, bad, kjøkken, kontor m/trapp, stue, stue 2		
Kjeller	Vindfang, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, annet/opphold, bad, bod, gang 2, bod 2, bod 3, gang m/trapp, teknisk rom, vaskekjeller		

Kommentar

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

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

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

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 238 cm.
Målt takhøyde kjeller/underetasje: Varierende, men målt 227 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:

- Terrasse på 17 m² mot sør med adkomst fra stue.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det er avvik fra dagens planløsning oppmot byggegodkjente tegninger. Der hvor det er tegnet inn rom med 2 stk "hybler" er det i dag 3 soverom. Slike endringer vil i utgangspunktet ikke utløse noen behov for søknadsmessig bruksendring til kommunen.
Rom med hybelkjøkken i kjeller tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold. Det er manglende dagslys til rommet.

• Takstmannens sin kontroll omfatter 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		31		31	
SUM		**31**			
SUM BRA	**31**				

Romfordeling

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

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
20.8.2026	Ole Anders Brænden	Takstingeniør
	Lisbet Korsvold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	72	129		0	913.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vesleengvegen 9

Hjemmelshaver
1/1 Lilly Korsvold (død)

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.
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

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
Kommunalinformasjon	25.08.2026		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		Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Energirapport	25.08.2026		Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter			Gjennomgått		Nei
Rekvirent	20.08.2026	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Opprinnelig byggetegninger			Gjennomgått		Nei
Tegninger tilbygg	28.05.1975		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.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	20.03.2013	Byttet innmat i sikringsskap. Avdekning med ASD plast-deksel.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	28.01.2022	Dele sikringskurs	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.09.2026	
2	10.09.2026	
3	14.09.2026	
4	25.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser

Forutsetninger

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 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.

Ved alle steder hvor det er foretatt fuktmåling eller fuktsøk er det brukt Protimeter MMS eller Tramex.

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

Lisbet Korsvold	9578-5999-4-1805386	2026-09-11 18:05:12

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
11. sep. 2026

Oppdragsnummer
71-0147/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vesleengvegen 9, 2819 GJØVIK

Meglerfirma
Nordvik Gjøvik

Selgere
Lisbet Korsvold, Astrid Korsvold, Tove Korsvold, Kari Korsvold Evjen

Fullmektige
Lisbet Korsvold for Astrid Korsvold, Tove Korsvold, Kari Korsvold Evjen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
2. mai 2026

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Dødsbo - arvinger Kari Korsvold Evjen, Tove Korsvold, Astrid Korsvold, Lisbet Korsvold

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Lilly Korsvold

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Avtalenummer 8885092
Forsikret i: Tryg forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad oppusset ca 1985 - kjenner ikke til hvem som utførte arbeid. Senere fjernet badekar og installert dusjkabinett ca 10 år siden. Arbeid utført av rørlegger (Malmberg). Skiftet toalett av rørlegger (Malmberg).

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

Eventuell kommentar: Nytt belegg ved totaloppussing ca 1985

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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Større endringer: Nye takplater rundt 1980 (?). Senere påsatt snøfangere. Terrasse oppført 2017 (?). Garasje oppført 1985 (?). Kjenner ikke til hvem som har utført arbeid.

---

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: Skifte til automatsikringer, utført av Raufoss Installasjon. Delt sikringskurs, utført av Minel.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Stikkprøvekontroll av Elvia i 2020 - ingen avvik funnet.

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: Ødelagt "tilførselsrør" i gate i 2020. Reparasjon utført av rørlegger - Amundsen AS iht godkjent ferdigmelding i kommunen.

---

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.?

Ja, både faglært og ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tilbygg på hus - byggemelding godkjent bygningsrådet 28.05.1975 (sak 225/75). Antar godkjent, men ikke sett melding, derfor oppgitt "nei" på sp.mål over. Kjenner ikke til firmaer/håndverkere som utførte arbeid.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til løsning (kum bak hus).

---

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

Ja

Beskriv: Parafintank tidligere fjernet. Ny varmepumpe januar 2024, - fulgt ordinær service.

---

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? Radonmålinger gjennomført. Kjenner ikke til dokumentasjon. Tiltak bl.a. vifte i kjellerstue.

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Vaskerom kjeller: drypper fra vannkran når den er i bruk. Generell slitasje i vaskerom.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Anbefalt økt avstand fra kjøkkeninnredning mot pipe hvis endret bruksmønster til vedfyring. Oppvarming har fra tidlig 2000-tall vært med varmepumpe (ny varmepumpe i 2024), med ekstra vedfyring ved "kos" og ekstra kalde dager. Foreligger ikke bruksforbud.

---

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

---

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

Ja

Beskriv: Enkeltstående hendelser ved ekstremvær, med vannlekkasje på et punkt ved etasjeskille/tak i kjeller i tilbygg. Dette er synlig i tak på soverom kjeller, samt nederst på vegg i stue.

---

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?

Ja

Beskriv: Ref. pkt. 5. Ødelagt "tilførselsrør" i gate. Reparasjon utført av rørlegger.

---

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: Enkeltstående hendelse med maur i kjellerstue. Dette ble behandlet av Anticimex, og av dem ikke vurdert til behov for videre tiltak eller oppfølging. Ingen flere hendelser etter dette.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ny varmepumpe januar 2024. Ordinær service fulgt (Kelli).

---

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til formell status mhp godkjenning utleie. Opprinnelig byggesøknad ved tilbygg inkludert hybel/sokkel-del. I kartverket registrert som Enebolig m/hybel/sokkelleil.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Byggteknisk vurdering for tilstandsrapport i august 2026.

---

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

Eventuell kommentar: Ny oppmåling i takst-/tilstandsrapport august 2026

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til.

---

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?

Ja

Beskriv: Nabo Vesleengvegen 7: Ombygging og oppføring av tilbygg og garasje.

---

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?

Ja

Beskriv: Vi har oversendt en sak til kommunen for kontroll av avstandsregler og terrengendring etter en jordfylling på naboeiendommen nær tomtegrensen. Saken er nå til behandling hos dem.

---

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?

Ja

Beskriv: Plassering av garasje etter ønske fra tidligere nabo Vesleengvegen 11 (Sissel Kalvig). Potentilla-hekk mot nabo Storengvegen, står etter avtale i tomtegrense. Beplantning etablert på 60-tallet av tidligere nabo (inkludert ansvar vedlikehold).

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Tidligere parafintank fjernet

---

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

Ja

Beskriv: Skade gulv kjellerstue; skåret opp snitt i belegg for å undersøke "dump" i gulv foran vask i tekjøkken.

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: 71-0147/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Lisbet Korsvold	**2026-09-11**

Identifikasjon

Lisbet Korsvold

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

enova

Energiattest



Adresse **Vesleengvegen 9, 2819 GJØVIK**	
Dato for energimerking **25.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-338033**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **155665246**
Gårdsnummer **72**	Bruksnummer **129**
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 **1964**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **238,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **200,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **219,57 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **258,14 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **55 654 kWh**

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 31.08.2026

Kommunale gebyrer

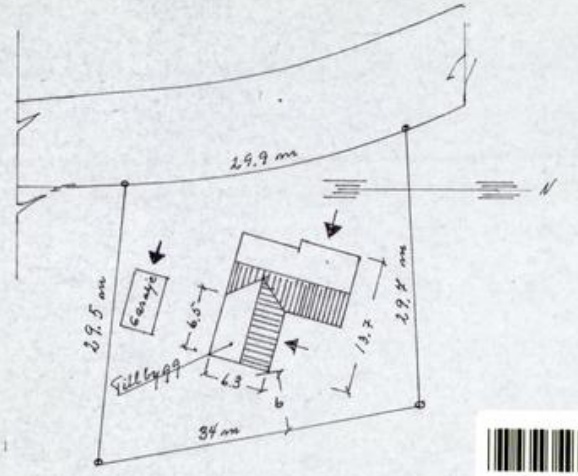
EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Gjøvik kommune

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	72	**Bruksnr.**	129	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Vesleengvegen 9, 2819 GJØVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i kroner**	
Vann og avløp	23568,-	
Renovasjon	4200,-	
Feiegebyr	593,-	
Slamtømming	,-	
Eiendomsskatt	9120,-	
Eiendomsskattetakst	2281700,-	
Festeavgift, kommunal tomt	,-	
Vannmåler	Ja ☐	Nei ☒
- Sist avlest dato	DD.MM.ÅÅÅÅ	
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)		
Kommentar:		



B 1 1 i 9
Geomatikk
72/129 Bsak P-teg

Følgende undertegnede har ingen innvendelser mot dette tilbygg, som vist på situasjonskart

Arne Skinnerud

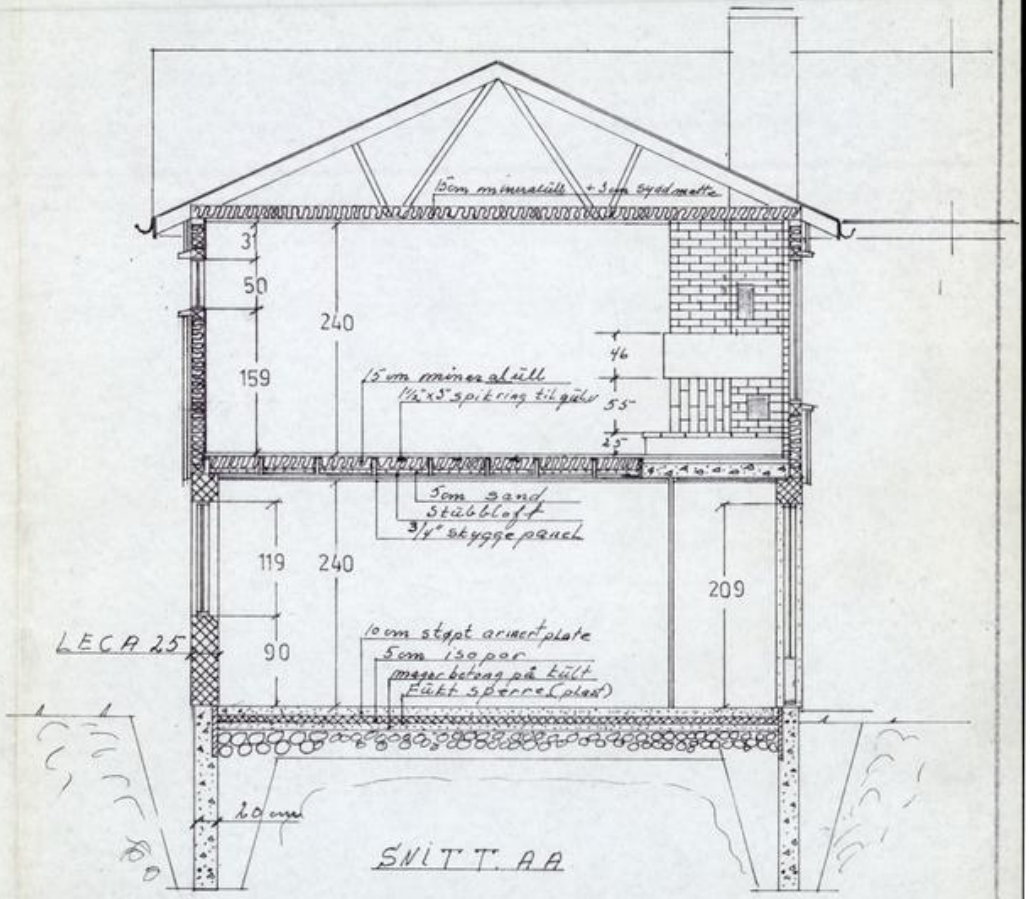
Arvid Nilsen

Ove Lauvli

Storm Ljunggren

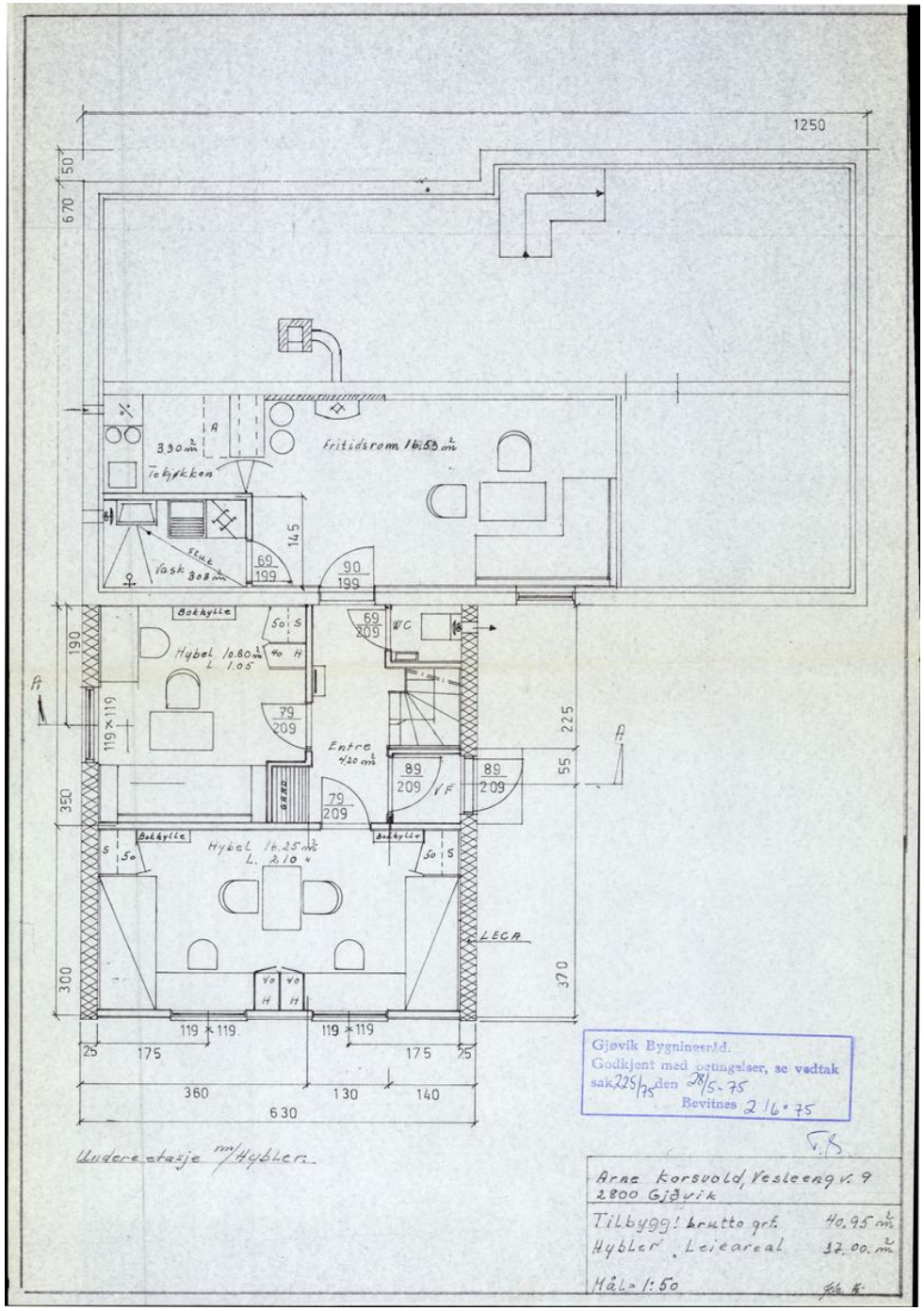
Oswald Hansebråten

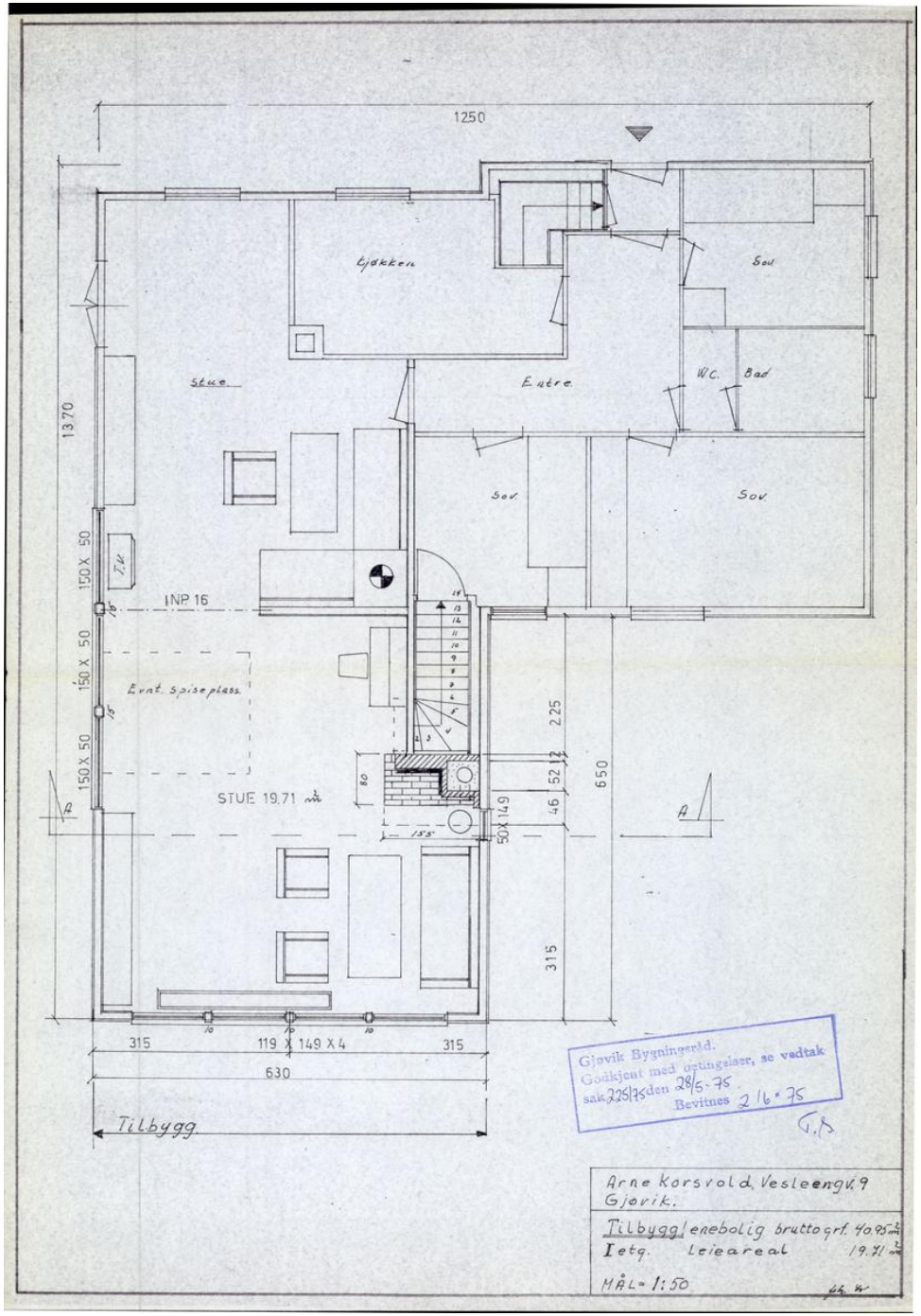
Gjøvik Bygningsråd.
Godkjent med betingelser, se vedtak
sak 225/75 den 28/5-75
Bevitnes 2/6-75

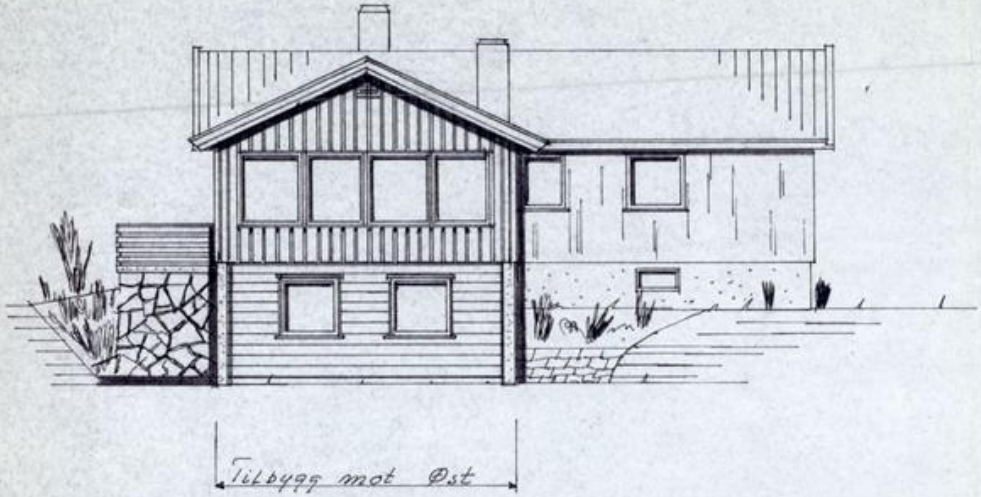


Arne Korsvold Vesleengv. 9
Gjøvik

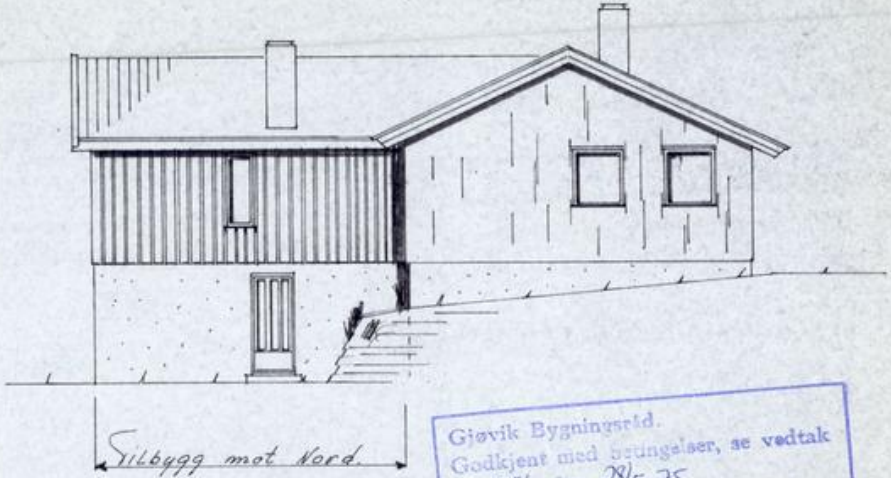
Snitt A A
Situasjonsplan
MÅL = 1:50 1:500


1250
50
670
3.30 m²
A
Fritidsrom 16.53 m²
Tekjøkken
Vask
Stuk
69
199
145
90
199
Bokhylle
50 S
40 H
69
209
WC
Hybel 10.80 m²
L. 1.05
190
119 x 119
79
209
Entre
4.20 m²
225
55
89
209
VF
89
209
350
79
209
BRANN
Bokhylle
Hybel 16.25 m²
L. 2.10
S 50
LECA
370
300
40 H
40 H
119 x 119
119 x 119
25
175
175
25
360
130
140
630
Gjøvik Bygningsråd.
Godkjent med anmerkninger, se vedtak
sak 225/75 den 28/5-75
Bevitnes 2/6-75
Undre etasje m/Hybler.
Arne Korsvold, Vesleeng v. 9
2800 Gjøvik
Tilbygg! brutto grf. 40.95 m²
Hybler, Leieareal 32.00 m²
Mål: 1:50


1250
Kjøkken
Sov
Stue
Entre
WC.
Bad
Sov.
Sov.
13.70
150 X 50
150 X 50
150 X 50
TV
INP 16
Evnt. spiseplass
STUE 19.71 m²
80
225
52
46
650
50X149
155
315
315
119 X 149 X 4
315
630
Tilbygg
Gjøvik Byggningsråd.
Godkjent med betingelser, se vedtak
sak 225/75 den 28/5-75.
Bevitnes 2/6-75
Arne Korsvold, Vesleengv. 9
Gjøvik.
Tilbygg/enebolig bruttoareal 40.95 m²
1 etg. Leieareal 19.71 m²
MÅL= 1:50

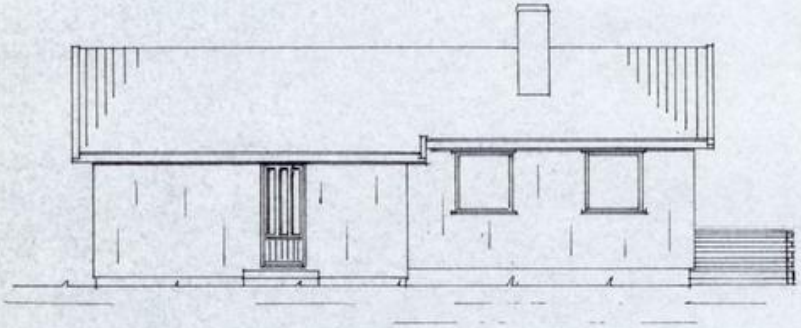


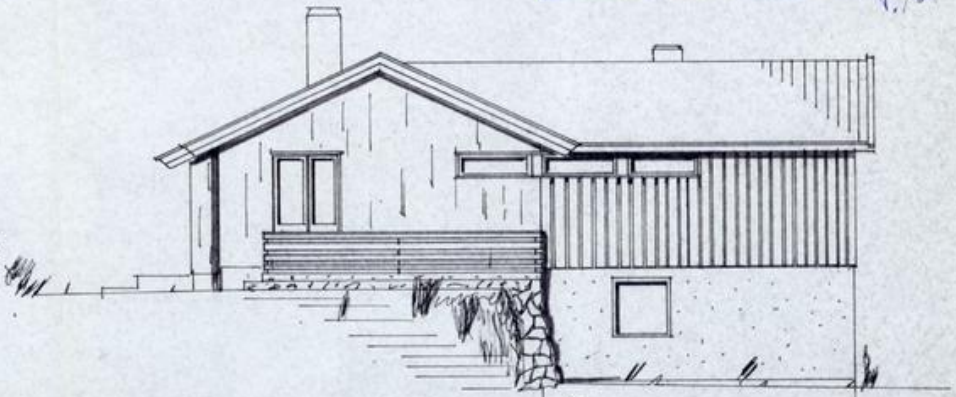
Tilbygg mot Øst



Tilbygg mot Nord

Gjøvik Bygningsråd.
Godkjent med unntagelser, se vedtak
sak 225/75 den 28/5-75
Bevitnes 2/6-75



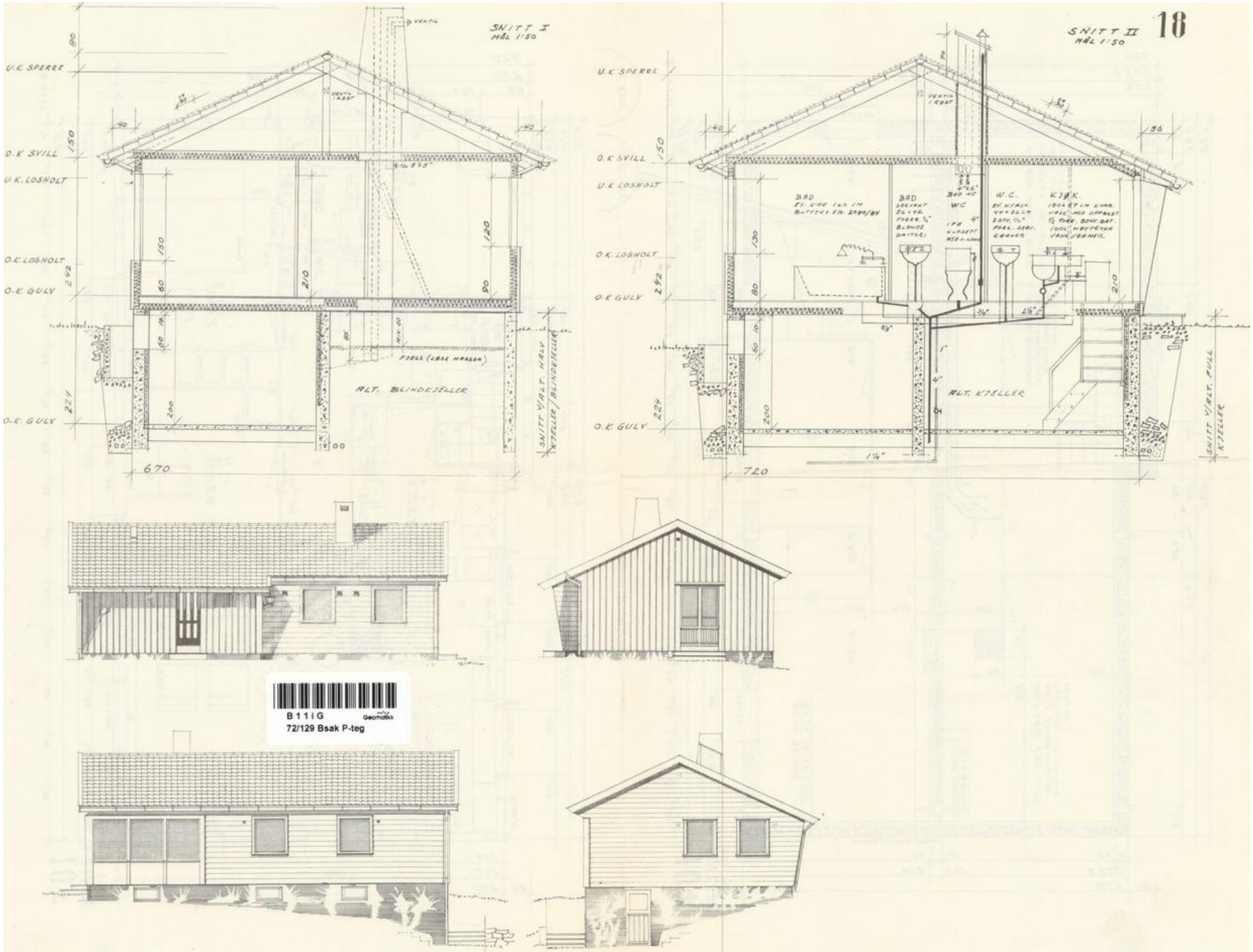


Tilbygg mot Syd

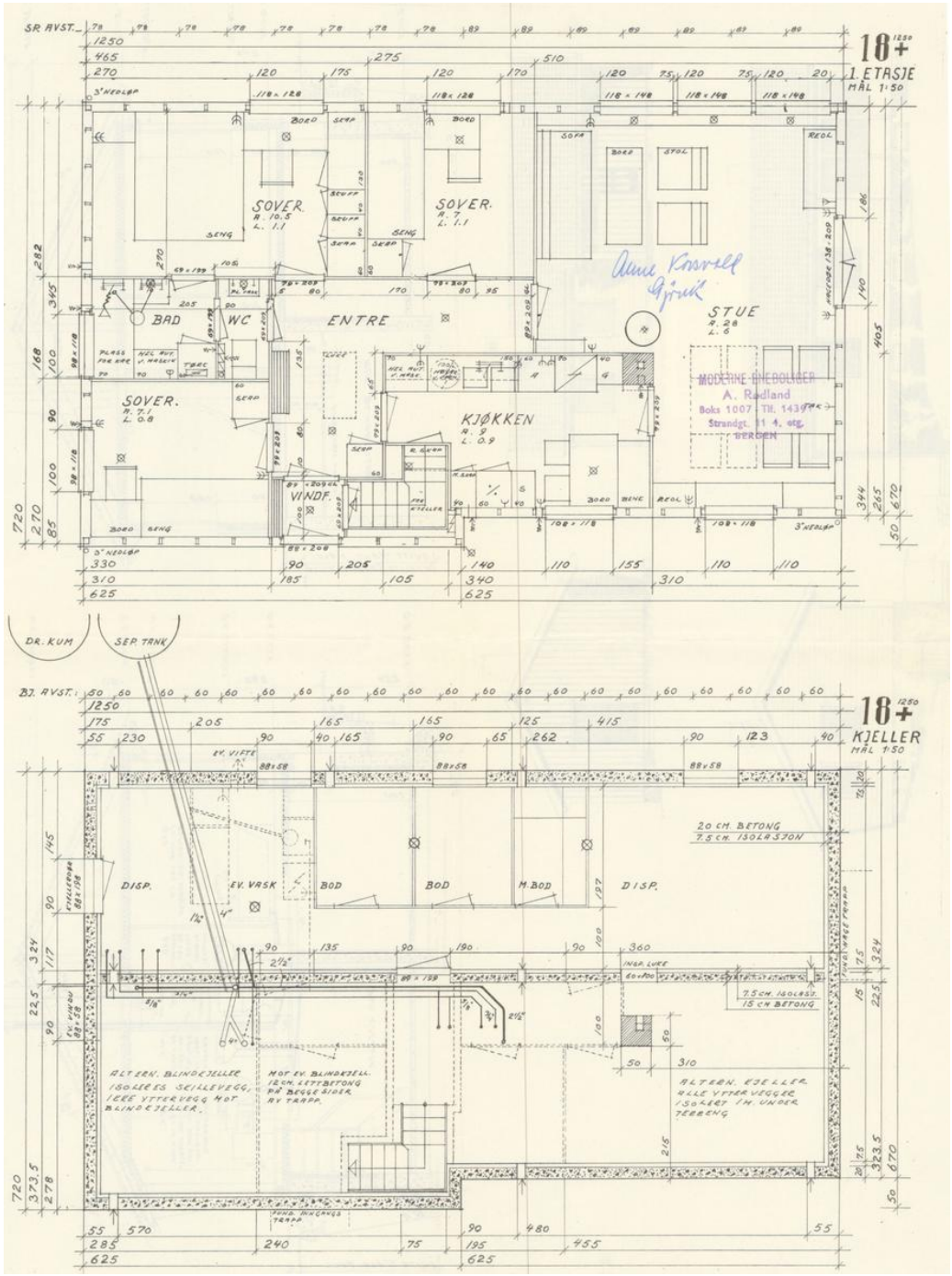
Arne Korsvold Vesleengv. 9
Gjøvik

Tilbygg til enebolig br. 40,95 m²
Fasader!

Mål = 1:100



B11IG
Geomatikk
72/129 Bsak P-teg


18+
1 ETASJE
MÅL 1:50
SOVER.
SOVER.
BAD
WC
ENTRE
STUE
SOVER.
KJØKKEN
VINDF.
DR. KUM
SEP. TANK
18+
KJELLER
MÅL 1:50
DISP.
EV. VASK
BOD
BOD
M. BOD
DISP.
20 CM. BETONG
7.5 CM. ISOLASJON
7.5 CM. ISOLASJ.
15 CM. BETONG

Tegnforklaring

- Hekk
- Skap
- Teiggrense dårlig nøyaktighet (dårligere enn 21 cm)
- Bygningslinje
- Takkant
- Veranda
- Trapp
- Udefinerte bygg
- Annet vegareal avgrensning
- Husnummer
- Høydekurve Gjøvik
- Annet
- Gatelys (belysningspunkt)
- Teiggrensepunkt
- Gjerde
- Bygningsavgrensning tiltak
- Takoverbyggkant
- Bolig
- Byggetiltak
- Bolig
- Vegdekkekant
- Kommunalveg gatenavn.
- Eiendom
- Mast
- Teiggrense god nøyaktighet (21 cm eller bedre)
- Loddrett mur
- Mønelinje
- Taksprang
- Garasje og uthus
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Veg
- Kanal og grøft
- Bebygd område

Gjøvik kommune

KARTUTSNITT

Eiendom:	Gnr: 72	Bnr: 129	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vesleengvegen 9 2819 GJØVIK			
Annen info:				

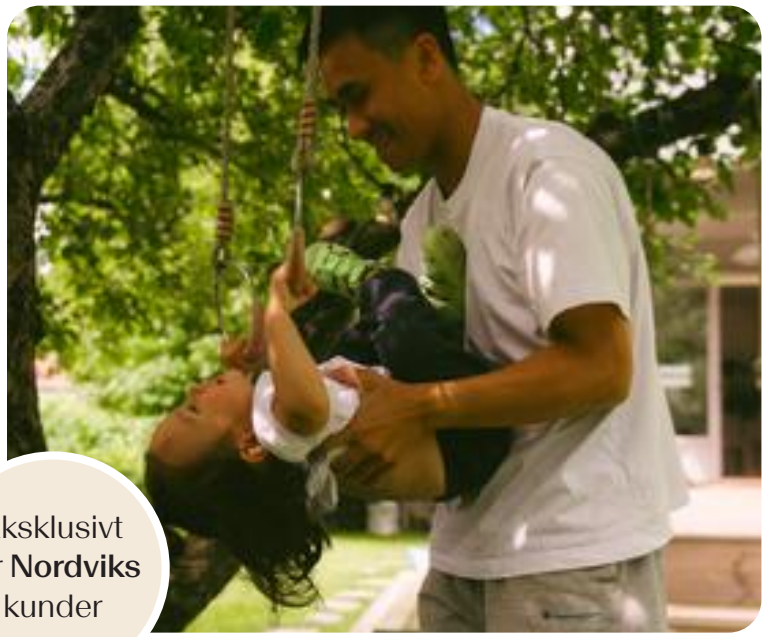
Målestokk 1:500



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: 71-0147/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vesleengvegen 9 2819 GJØVIK
Matrikkel: Gnr 72, bnr 129 (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