NORDVIK

Engehaugen 24

5 soverom | 192 kvm | Enebolig



Velkommen til

Engehaugen 24

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
87	Om boligen
100	Nabolagsprofil
102	Tilstandsrapport
148	Egenerklæringsskjema
156	Andre vedlegg
169	Kontaktinfo
172	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
175	Forbrukerinformasjon om budgivning
176	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.08.2026

Nøkkelinformasjon



Innholdsrik og påkostet boligeiendom på 1,8 måls solrik utsiktstomt. 5 soverom, 2 bad & stue i to etasjer. Dobbelgarasje

Prisantydning	**6 600 000,-**
Omkostninger	**166 090,-**
Totalpris	**6 766 090,-**
BRA-i	**192 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1955**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmegling presenterer Engehaugen 24 - En innholdsrik og meget påkostet eiendom fra 1955, senere tilbygget og oppusset de senere år med en komfortabel bostandard. Her får du unike 1,8 måls tomt på "toppen" av Kopperud med flott utsikt og gode solforhold. Særdeles pent opparbeidet uteområde, dobbel garasje med loft og vestvendt overbygget uteplass for sene sommerkvelder, MÅ ses!

Høydepunkter:

- Uteplasser i alle himmelretninger i form av terrasse, balkonger og støpt overbygget platting.
- Dobbel garasje med loft for lagring samt koselig grillytte.
- Fin planløsning over 1 ½ plan med kjeller, totalt 5 soverom et med walk-in.
- Boligen har to bad samt separat vaskerom.
- To stuer, stor kjellerstue med boltreplass.
- Varmepumpe og to peisovner.
- Ingen TG3.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 86 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 61 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Planløsning

Kjeller
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.


24


DRIKK
Coca-Cola
ISKALD














gorenje
gorenje




SAMSUNG


MSUNG




















TAXI






Harrows
DISC-O-T














24















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
71-0122/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Engehaugen 24, 2818 GJØVIK
Gnr 64, bnr 70 (ideell andel 1/1) i Gjøvik kommune

Selgere
Bjørn Bugge Kjellemo
Linda Stenhammer

Kjøpesum og omkostninger
6 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
165 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
166 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
185 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 766 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 785 790,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1955

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 192 kvm
BRA-e: 54 kvm
Totalt BRA: 246 kvm
TBA: 63 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
Kjeller:
BRA-i: 45 kvm. Kjellerstue med trapp, teknisk rom og to boder.
Total BRA: 45 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Hall med trapp, trapperom, 2 soverom, vaskerom, bad, gang, kjøkken, stue og bod.
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 18 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Trapperom, hall, bad, 3 soverom og walk-in closet.
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 45 kvm. Garasje
Total BRA: 45 kvm.
TBA: 37 kvm. Terrasseplatting

2. etasje:
BRA-e: 0 kvm. Bod
Total BRA: 0 kvm.

Grillhytte
1. etasje:
BRA-e: 9 kvm. Grillhytte
Total BRA: 9 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.

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

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Balkong, altan, terrasse sørøst og terrasse foran inngangen.
Deler av 2.etatasje og hele kaldt loftet er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

Garasje
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.
Loft er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.
I åpent areal (TBA) inngår: Overbygget terrasseplatting på baksiden av garasjen.

Grillhytte
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet i denne bygningen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig.

Solforhold
Gode sol og utsiktsforhold.

Innhold
1.etasje
Hall med trapp, trappegang, 2 soverom, vaskerom, bad, gang, kjøkken, stue og bod.
Terrasse med utgang fra stue.

2.etasje
Trapperom, hall/gang, bad, 3 soverom og walk-in closet.
Balkong på to sider.

Kjeller
Kjellerstue med trapperom, teknisk rom og 2 boder.

Garasje
To biloppstillingsplasser og bod på loft.
Terrasseplatting bak garasje.

Grillhytte
Grillplass med sittebenker.

Standard
Entré
Romslig entré med trappgang til 2.etasjen og en plassrik garderobeløsning. Ellers god plass til generelle gangmøbler for oppbevaring. Det samme gjelder mellomgangen, her er det tilgang til soverom, bad, kjøkken og stue men også noe plass til møblering.

Stue
Koselig stue i 1.etasje med åpen løsning til spisestue og videre inn til kjøkken. Stuen har en passe stor hverdagslig størrelse med fine møbleringsmuligheter til sofakrok med tilhørende bord og møblement for tv, etc. Spisestuen finner sin naturlige plass nærmest kjøkkenet. Fra stuen er det utgang til terrasse med plass til utemøblement. Stuen kan varmes opp med luft til luft varmepumpe og en pen peisinnsats sørger for god varme fra vedfyring.

I kjellerstuen finner vi et kult oppholdsrom for hele familien, store rom med store muligheter for sofa, tv/kino, spill og morro.

Kjøkken
Lys og plassrik kjøkkeninnredning med profilerte fronter, noen fronter med glass. Robust benkeplate i heltre med dobbel kjøkkenvask i keramikk. Det er fliser på vegg mellom over- og underskap som skåner mot søl og smuss. Integrert oppvaskmaskin. Frittstående plass for komfyr og kjøleskap. Innredningen har godt med skapplass i over- og underskap, gode arbeidsflater på kjøkkenbenk.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er åpen løsning til spisestue og videre utover til stue, også adkomst fra mellomgang.

Bad, wc og vaskerom
Bad i 1.etasje har flislagte vegger og gulv, det er panel i himling med downlights. Lyse tidløse fargevalg på overflater og innredning. Innredningen har heltrukket servant og to underskuffer med høyglansfronter. Stort speil over servant. Dusjhjørne med dusjvegger i herdet glass, dusj på vegg. Det er vegghengt toalett. Badet har gulvvarme som oppvarming, mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under dørblad.

Lekkert bad i 2.etasje er helfliset og med himling med

panel og downlights. Gulvvarme på gulv for oppvaming. Robust innredning i tre med utskjæringer. Benkeplate med dels nedfelt servant, 1-greps blandebatteri. Det er dusjhjørne med dusjdør og vegg i herdet glass. Dusj på vegg med regnfallsdusj og hånddusj. Badekar med løveføtter og vegghengt toalett. Det er mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad.

Separat praktisk vaskerom i 1.etasjen med baderomsplater på vegg med varierende alder . Malte glatte flater i
himling. Gulvbelegg lagt med oppbrett langs vegger og oppunder hevet terskel. Oppvarming med panelovn. Innredning med slette fronter. Plassbygget benkeplate av flislagt våtromsplate, gjenstår noe ferdigstillelse. Vask i rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin og plass til organisering av skittentøy. Naturlig avtrekk.

Soverom
Boligen har totalt fem soverom hvor det er to i 1.etasje og 3 i 2.etasje.
Romslig soverom i 1.etasje med plassrike garderobeskap. Soverom to i 1.etasje er noe mindre og er i dag innredet med kontorpult og enkelt seng.

I 2.etasjen finner vi et romslig hovedsoverom med gode møbleringsmuligheter, egen peis og utgang til sørvendt balkong. Soverom to har også utgang til egen balkong samt walk-in garderobe for god klesoppbevaring. Det siste soverommet i 2.etasje har en fin størrelse en romslig skyvedørsgarderobe og innredet i dag som barnerom. Rommene er fine, innredningsvennlige og gir deg ulike innredningsmuligheter etter behov.

Lagring
Boligen har godt med lagring på innvendige boder i både 1.etasje og kjeller.
Garasje med loftsareal for lagring.

Tekniske installasjoner
Synlige vannrør med rør-i-rør opplegg. Innvendig hovedstoppekran plassert på kjellerbod.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liters kapasitet er plassert på teknisk rom.
Synlige avløpsrør i plast.

Boligen har naturlig ventilasjon i oppholdsrom med ventiler i yttervegg, ventiler i vinduer eller aktiv lufting med åpne vinduer.

Elektrisk anlegg med skjult og åpent ledningsnett. Sikringsskap med automatsikringer.

Generelle materialvalg
Innvendige himlinger i hovedsak med panel. Vegger med malte glatte flater, panel, tapet, fliser og limtegl/puss. Gulv med laminat, fliser, teppegulv og betonggulv.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Innerdører er profilerte dører.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Avvik: Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Råteskadet treverk i vindski er registrert. Beslag er ikke ført under/bak kledning i overgang tekking/kledning på tilbygg.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Isolasjon på loftet ligger ujevnt. Downlights montert i tak. Monteringen har ukjent utførelse.
Fuktmerker/misfarginger er registrert på undertak ved gjennomføringer. Fuktmerker skyldes sannsynligvis eldre vanngjennomtrengning.

- Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon
Avvik: Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning. Det er observert glipper/åpninger i overganger/lufting i veggkonstruksjon der skadedyr kan komme inn.

- Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Ikke ferdigstilt.

- Utvendig > Ytterdører
Avvik: Heve-/skyvedør er værslitt utvendig. Heve-/skyvedør har fuktskjolder innvendig. Ytterdør har skader i overflaten.

- Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Avvik: Avstanden/spalten mellom de horisontale spilene er større enn 20mm.. Viktig å merke seg at høyder opptil 75 cm over gulvet kan ha horisontale spalter i rekkverket på maks 20 mm. Konstruksjoner/overflater er værslitte. Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov.

- Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Avvik: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Avvik: Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er

oppnådd på pipe.

- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Avvik: Fuktindikasjoner som malingsflass og saltutslag er registrert i vegg mot grunnen og gulv på grunn. Fuktsøk indikerer fukt i konstruksjonen.

- Innvendig > Krypkjeller
Avvik: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

- Innvendig > Innvendige trapper
Avvik: Rekkverk i kjellertrapp er løst. Overflater i kjellertrapp fremstår med elde og slitasje. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Avvik: I kjøkkenskap er det ikke tett tilslutning mellom varerør og vannrør på rør i rør opplegget. Utilstrekkelig klamring av vannrør registrert. Vannrør fra inntaket er ikke montert fast.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Det er synlig brennbar isolasjon på grunnmur.

- Tomteforhold > Terrengforhold
Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for vannansamlinger.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.et > Overflater, vegger og himling
Avvik: Dør er plassert i våtsone. Det kan ikke konstateres fuktsikker overflate på skråhimling i våtsone.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.et > Overflater gulv
Avvik: Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.

- Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.et > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Avvik: Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon. Gjennomføringer i tettesjikt er innebygget/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon eller bygningsmessige inngrep. Fordelerskapet er montert i våtsone. Det kan ikke verifiseres vanntett forbindelse mellom skap og tettesjikt. Skråhimling over badekar er en våtsone og det stilles de samme krav til fuktsikring/membrantetting som i øvrige våtsoner. Det kan ikke dokumenteres at det er etablert membran/tettesjikt i skråtak.

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling
Avvik: Baderomsplater har flere hull etter festemidler som er fjernet og noen merker i taket.

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater gulv
Avvik: Gulvbelegget fremstår med noe elde og slitasje.

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon
Avvik: De eldste baderomsplatene er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon. Gulvbelegget som er gulvetes tettesjikt/membran er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Våtrommet har en eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Avvik: Halvparten eller mer av forventet funksjonstid er oppnådd på slukløsning.

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Innredningen fremstår som ikke ferdigstilt.

- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.et > Overflater, vegger og himling
Avvik: Vindu er plassert i våtsonen.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.et > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger
Avvik: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone, Det mangler en skrue i klemming. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon. Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet funksjonstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.et > Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er påvist skader på innredning. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Avvik: Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet har synlig tettesjikt/membran og vannrør er montert åpent på vegg. I tillegg er vegger og gulv lite utsatt for daglig funkpåkjenninger. Hulltaking er derfor vurdert som lite hensiktsmessig.
Det er gjennomført fuktsøk på gulv og vegg på våtrommet med måleverdier som indikerer tørr konstruksjon. Det er ved inspeksjon av rør-opplegg ikke registrert vannlekkasje på vannrør.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
Vurdering av avvik:
· Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
· Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
· Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
· Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
· Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
· Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
· Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
· Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
· Det er synlig brennbar isolasjon på grunnmur.

Konsekvens/tiltak
· Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
· Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
· Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
· Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
· For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
· Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
· Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
· Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
· Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.
· Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
· Uten håndløper på vegg har brukere ingen fast støtte for balanse, noe som øker risikoen for fall. Ekstra farlig for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne: Disse gruppene er spesielt avhengige av håndløper for trygg ferdsel. Håndløper på vegg må monteres for å lukke avviket. Det er krav til håndløper på begge sider i et trappeløp.
· Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
· Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
· Brennbar isolasjon anbefales fjernet eller tildekket med ubrennbart materiale. Flammer kan spre seg langs isolasjonen og bidra til raskere brannutvikling. Der isolasjonen ligger i fasaden, kan brann spre seg raskt mellom etasjer. Giftige gasser (som cyanid fra PUR) kan være farlige og oppstå ved brann.

Parkering
Parkering i garasje med to biloppstillingsplasser, gode parkeringsmuligheter på egen gårdsplass.

Modernisering og påkostninger
2006: Nytt bad 1.etg med varmekabler, membran, spotter i taket, vegghengt toalett, rør i rør og fliset. Gulvmembran utført av
gulvlegger Jan Erik Svingen. Strøm lagt opp av Lundy elektriske, og rørlegger Rørleggeren KAS.
2006: Lektet ned taket i 1.etg stue og kjøkken og lydisolert med lyd bøyler, Rockwool isolasjon, gips og panel, samt spottere i taket
på kjøkkenet. Strøm utført av Jostad elektriske.
2006: Nytt Ikea kjøkken med rør i rør. Rørlegger KAS.
2006: Ny peis fra Nordpeis
2006: Nytt sikringsskap i 1.etg. Utført av Jostad elektriske.
2007/8: Ny dobbelgarasje med støpt plate, og veranda bak med tak. Graving utført av Tore Pettersen Moe
2008/9: Planering av tomt utført av Tore Pettersen Moe.
2009: Utvidet yttergang med varmekabler og flis, nytt tak med spotter og garderobeskap fra Ikea, panel på vegger og skyvedør.
Strøm utført av Jostad elektriske.
2009: Varmekabler og flis i indre gang, nytt tak, panel i taket med spotter og lagt opp strøm. Strøm utført av Jostad elektriske.

2009: Satt inn skyvedør til soverom ved bad og vaskerom.
2010: Nytt strøm inntak
2011: Bytte av vannrør inn med elvestadskabel og avløp utført av Rørlegger KAS og Tore Pettersen Moe.
2012-2014: Ny panel på alle vegger, etter isolert med 15cm Rockwool og vindtett, nye vinduer og verandadører, nye terrasser, og
drenering. Drenering utført av Tore Pettersen Moe
2012: Pusset opp stue i 1.etg og soverom i 2.etg med nye gulv, vegger og nytt strømopplegg. Utført av Jostad elektriske.
2012: Lagt inn brannhemmende plater under lister rundt pipe i 1. etg etter kontroll fra feier. Dokumentasjon er sendt og godkjent.
2012: Laget Walkin i 2.etg med tilgang fra soverom.
2013: Nytt tak på oppløft mot vegen.
2014: Nytt undertak og tak med takstein, tak stige og snøfangere. Forsterket med 2x8 på eksisterende takstoler og isolert. Utført av Byggmestrene Braathen og Brenden
2014: Nytt bad 2.etg men flis og membran, varmekabler i gulv og strøm. Gulvmembran utført an malermester Ståle Engen. Strøm utført av Jostad elektriske.
2014: Pusset opp gang 2.etg med panel, gulv og strøm. Strøm utført av Jostad elektriske.
2014: Pusset opp soverom 2.etg med nytt gulv, tak, vegger og strøm, samt satt opp garderobeskap. Strøm utført av Jostad Elektriske.
2014: Pusset opp soverom i 1.etg ved bad, med nytt gulv, tak, nye vegger, strøm og garderobeskap. Strøm utført av Jostad Elektriske.
2014: Nytt inngangsparti, men støpt trapp med fliser og varmekabler.
2014: Lagt skifer på grunnmur rundt huset, byttet to vinduer.
2015: Satt opp grillhytte med lufting.
2016: Lagt belegningsstein på gårdsplass og byttet ut masse under med fall mot vegen. Utført av Tore Pettersen Moe og IBF.
2016: Lagt elvestein rundt huset og heller.
2016: Lagt inn fiber
2020: Ny varmtvannsbereder
2021. Ny varmepumpe februar
2021: Pusset opp rom i kjeller, satt inn nytt rømningsgodkjent vindu, varmekabler i gulv, pusset vegger, lagt nytt tak og nytt opplegg til strøm. Strøm utført av Jostad Elektriske
2026: Byttet rekkverk på alle verandaer.
2006-2026

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

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 1.etg Strøm Lundby elektriske, Rørleggeren KAS, gulvlegger Jan Erik Svingen Fliser lagt selv under læretid som murer. Bad 2.etg Strøm Jostad elektriske, Rørleggeren KAS, malermester Ståle Engen Fliser lagt selv

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sluk Rørleggeren KAS Membran Malermester Ståle Engen og gulvlegger Jan Erik Svingen

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lundy elektriske Jostad elektriske Rørleggeren KAS Gulvlegger Jan Erik svingen Malermester Ståle Engen

- 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: Byggmesterne Braathen og Brenden og egeninnsats Veranda bak garasjen er ikke byggesøkt, men satt opp samtidig som garasjen i 2007/2008 Pipe bygget opp igjen over tak når taket ble skiftet, med helle på toppen for å forhindre inntrenging av vann fra toppen.

- 3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Graveentrepenør Tore Pettersen Moe

- 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: Lundby elektriske Jostad elektriske

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Ja
Når ble kontrollen utført? 2021

- 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: Rørleggeren KAS

- 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? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmesterne Braathen og Brenden Egeninnsats

- 7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Ja
Beskriv: Påkoblet kommunalt

- 8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon? Ja
Beskriv: Har ikke

- 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt belegningsstein på gårdsplass og byttet ut masse. Lagt elvestein og heller rundt huset

- 14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader? Ja
Beskriv: Lokal råte på vindski

- 17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Nei
Eventuell kommentar: Vannet inn til vaskerommet har fryst inn til vaskerommet ved ekstrem kulde. Dette er forsøkt utbedret.

- 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 2021

- 24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? Ja
Beskriv: Veranda bak garasjen er ikke byggesøkt.

- 26. Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen? Ja
Beskriv: Veranda bak garasjen

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig
Vegar Lundhaug

Byggemåte
Enebolig fra 1955, renovert og oppusset mellom 2006 og 2026. Grunnmur av murte betongblokker og ringmur i betong/mur. Dasadeskifer på grunnmur. Krypkjeller under deler av boligen med støpt gulv på grunn i kjeller. Trebjelkelag i etasjeskille. Yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig stående panel. Saltakskonstruksjon som er tekket med betongtakstein. Kombinert kaldt loft og skråtak. Undertaksbord. Vindskier i treverk, utvendige beslag, renner og nedløp i metall. Trevinduer med 2-lags isolerglass i hovedsak fra 2012. Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass. Heve/skyvedør i treverk med 2-lags isolerglass. Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass. Pipe i teglstein, peisinsats med prefabrikkert peisomramming, sotluke i kjeller.

Garasje fra 2007 med støpt plate på mark og tilbygget uteplass i bakkant. Yttervegger i trekonstruksjoner med utvendig stående panel og felter med skifer. Saltakskonstruksjon tekket med betongtakstein, vindskier i tre. Utvendige beslag, renner og nedløp i metall. Loft med lagerplass. Vinduer av glassbyggerstein. Leddport i metall med garasjeportåpner. Inngangsdør i treverk med isolerglass. Tilbygget overbygg og delvis innbygget terrasseplatting som er oppført i trekonstruksjoner. Flisheller på gulv, sownlights i tak og rekkverk i glass/metall. Vegger er kledd med panel og skifer.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Grillhytte fra 2015 som er byggesett i trekonstruksjoner med innvendig tregulv. Tak tekket med asfaltshingel. Grill i midten og sittebenker rundt. Pipe i metall. Ytterdør og vinduer i tre med glass. Det er lagt rør fra utsiden og inn i grillhytta som sørger for tilluft.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er 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.

På stue i 1.etasje er det luft til luft varmepumpe, det er varme i gulv på enkelte romt samt panelovner. Peisinnsats med prefabrikkert peisomramming på stue og peisovn på soverom i 2.etasje.

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

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 31 515,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann og avløpsgebyrer: kr. 22522,-
Renovasjon: kr. 8400,-
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 7 710,- pr. 01.01.2025
Eiendomsskattetakst: kr. 1.927.500,- utgjør en eiendomsskatt på kr. 7710,- for 2025.

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra Gjøvik kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 917 440,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 669 760,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Forsikring
KLP
Polisenr: 19217434

TV/Internett/Bredbånd
Innlagt fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 849 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har en særdeles romslig tomt på nesten to mål som er meget pent opparbeidet med belegningsstein i innkjørsel, på gårdsplass og interne gangstier. Kantstein som skiller gress og stein, områder med pyntestein og stedvis er det heller. Tomten er forholdsvis flat og bakre del av tomten er pent opparbeidet med plenareal og noe beplantninger. Svært gode sol og utsiktsforhold.

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

Radonmåling
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger fint, familievennlig og sentralt til på Kopperud, litt sørvest for Gjøvik sentrum. Området består i hovedsak av eneboliger, rekkehus og tomannsboliger. Kopperud Barne- og ungdomsskole ligger rett i nærheten, det samme gjør flere barnehager innenfor et par hundre meters gange.

Dagligvarebutikk på Kopperud og flere på Kirkeby samt andre handlefasiliteter. Til kjernen av sentrum i Gjøvik er det ca. 4km fra eiendommen. Her fins et godt utvalg butikker, kjøpesenter, service tilbud m.m.

Det er kort avstand til holdeplass for kollektivtransport. Flotte turområder og aktivitetsmuligheter på Vind og i Dalborgmarka.

Offentlig kommunikasjon
Bussholdeplass "Kopperud" med linje B42 - 400 meter.
Gjøvik stasjon med tog og buss - 3,9km.
Oslo Lufthavn Gardermoen - 1,5 time med bil.

Skoler og barnehager
Marihøna barnehage (1-5år) - 100 meter.
Sørbyen barnehage (1-5år) - 300 meter.
Kopperud skole (1-10kl) - 900 meter.
Vindingstad skole (1-7kl) - 1,9km.
Gjøvik VGS - 5,1km.
Raufoss VGS - 12,3km.

Rema 1000 Kopperud - 6 min gange.
Joker Gjøvik - 18 min gange.
SKOLEKRETS 13-KOPPERUD

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest FOR FASADEENDRING OG OPPFØRING AV TILBYGG TIL ENEBOLIG M/HYBEL/SOKKELLEILIGHET, datert 15.06.2015.
Vedtak: Kommunen gir herved ferdigattest for 155636092, Jf plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. (Gjelder overbygg ved inngangspartiet)

Ellers har enebolig m/hybel status som "tatt i bruk" i matrikkelen og Garasjeuthus/anneks til bolig status som "meldingssak tiltak fullført" i matrikkelen.
Boligen er registrert som selveier enebolig med hybel/leilighet da det tidligere var en egen leilighet i 2. etg.
Takutbygg i bakkant på garasjen er utført etter at garasjen ble oppført. Tiltaket ble ikke omsøkt i kommunen.

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

Det foreligger ikke innvendige bygningstegninger i kommunen og det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som opprinnelig er byggemeldt/godkjent.
Uvist om areal som benyttes som kjellerstue er omsøkt til varig opphold.

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

Kommentar:
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 VA-ledninger.
Vedlagt er kartutsnitt som viser ledningstrase.
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
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

Reguleringsplan (RP)
Navn: 3407 05020050 - Engehaugen og kopperud sentrum
Formål: Frittliggende småhusbebyggelse, feltnavn Bv I Offentlig trafikkområde
Vedtaksdato: 24.07.1969

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

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3407/64/70:
08.09.1958 - Dokumentnr: 3316 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver
Toppen Vannverk.
Med flere bestemmelser

01.07.2026 - Dokumentnr: 745183 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

19.06.1956 - Dokumentnr: 1849 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3407 Gnr:64 Bnr:4

23.07.1979 - Dokumentnr: 990029 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr. 64 bnr. 398.

01.01.2020 - Dokumentnr: 739710 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0502 Gnr:64 Bnr:70

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Feiing og tilsyn
Siste status for tilsyn: 11.08.2025, utført.
Siste status for feiing: 13.09.2024, utført.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår

personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 000,-

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

Samlet skal selger betale kr. 112 175,- 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. 3 625,-.

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 12. august 2026

Ansvarlig megler
Hans Idar Markestad, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90779652

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.

Engehaugen 24

Nabolaget Engehaugen/Fredeng nordre - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Husdyreiere

Skoler

Kopperud skole (1-10 kl.) 427 elever, 29 klasser	11 min 0.9 km
Vindingstad skole (1-7 kl.) 252 elever, 19 klasser	21 min 1.9 km
Gjøvikregionen International S... 183 elever, 10 klasser	6 min 2.6 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	11 min 5.1 km
Raufoss videregående skole 450 elever	17 min 12.3 km

Offentlig transport

Kopperud Linje B42	5 min 0.4 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	9 min 3.9 km
Oslo Gardermoen	1 t 25 min

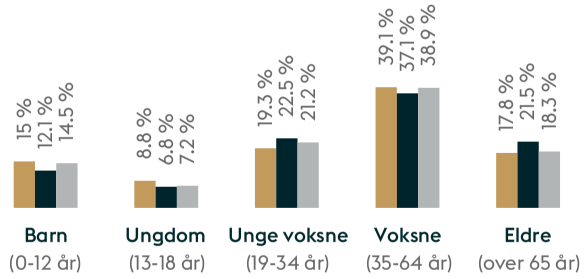
Barnehager

Marihøna barnehage (1-5 år) 50 barn	1 min 0.1 km
Sørbyen barnehage (1-5 år) 62 barn	3 min 0.3 km
Kvartsvegen barnehage (0-5 år) 60 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Kopperud	6 min
Joker Gjøvik	18 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Engehaugen/Fredeng nordre	1 196	545
Gjøvik	20 058	10 967
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Engetun ballslette	7 min
Skoglundfeltet fotballslette	12 min
MOVA Gjøvik sentrum	8 min
Trento Gjøvik	9 min

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Gateparkering
Lett 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

Engehaugen 24 , 2818 GJØVIK

GJØVIK kommune

gnr. 64, bnr. 70

Markedsverdi

6 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 09.07.2026 **Rapportdato:** 11.08.2026 **Oppdragsnr.:** 21087-1712 **Eiendomsverdi ref nr:** ZV1751

Foretak: Takstcon AS **Takstingeniør:** Vegar Lundhaug

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
Takstmann Vegar Lundhaug AS - 918495401

Vegar Lundhaug
Uavhengig Takstingeniør
vegar@takstcon.no
454 26 715

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Grunnmur av murte betongblokker. Ringmur i betong/mur. Krypkjeller unde deler av boligen. Støpt gulv på grunn i kjeller. Trebjelkelag i etasjeskille. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner kledd med stående panel. Saltakkonstruksjon med opplett tekket med betongtakstein. Kombinert kaldt loft og skråtak. Undertaksbord. VIndskier i treverk. Utvendige beslag, renner og nedløp i metall. Vinduer og dører i treverk.

BEBYGGELSEN:
Bolig med internt bruksareal på 192 m² .
Altan mot sørøst med adkomst fra soverom.
Balkong mot nordøst med adkomst fra soverom.
Terrasse mot sørøst med adkomst fra stue.
Overbygget terrasse mot sørvest foran inngangspartiet
Garasje med 2 biloppstillingsplasser og overbygget terrasseplatting på baksiden.
Grillhytte.

STANDARD:
Boligen er fra 1955 og oppgradert/pusset opp i perioden 2006 -2026.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm. Luft til luft varmepumpe. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. Åpent og skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:
Eiet stor tomt som er flat/skrånende og meget pent opparbeidet med plen, beplantning og belegningsstein på gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1955

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater. Panel. Tapet. Fliser. Limtegl/puss.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Fliser. Teppegulv. Betonggulv.

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Støpt gulv på grunn i kjeller. (Kun ett innredet rom i kjeller)

Pipe i teglstein. Peisinnsats med prefabrikkert peisomramming. Peisovn. Sotluke i kjeller.

Trapper av treverk mellom etasjene.

Profilerte dører.

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

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2.Etasje › Bad 2.et
Fliser på vegg. Panel i himling. Downlights i himling. Skråtak på deler av rommet.
Fliser på gulv. Gulvvarme.
To stk plastsluk.
Baderomsinnredning med profilerte fronter, nedfelt servant, 1-greps servantarmatur. Dusjhjørne med dør og vegg. Badekar.
Vegghengt toalett.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad.

Våtrom › 1.Etasje › Vaskerom
Baderomsplater med varierende alder på vegg. Malte glatte flater i himling.
Gulvbelegg lagt med oppbrett langs vegger og oppunder hevet terskel. Panelovn.
Plastsluk.
Innredning med slette fronter. Plassbygget benkeplate av flislagt våtromsplate. Vask i rustfritt stål. 1-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig avtrekk.

Våtrom › 1.Etasje › Bad 1.et
Fliser på vegg. Panel i himling. Downlights i himling.
Fliser på gulv. Gulvvarme.
Plastsluk.
Baderomsinnredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps servantarmatur. Speil på vegg over servant. Høyskap.
Dusjhjørne med buede dører. Vegghengt toalett.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter,noen fronter med glass. Benkeplate i heltre. Kjøkkenvask. 1-greps kjøkkenarmatur. Fliser på vegg mellom over- og underskap. Integrert oppvaskmaskin. Plass for komfyr. Frittstående kjøleskap.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør opplegg. Fordelerstokker er montert åpnet på tekn.rom.
Innvendig stoppekran plassert i kjellerbod.
Innvendige avløpsrør i: Plast.
Boligen har naturlig ventilasjon, ventilasjon i oppholdsrom med ventiler i yttervegg, ventiler i vinduer, eller ved aktiv lufting med åpne vinduer.
Ventilasjon fra våtrom og kjøkken er beskrevet under egne punkt for disse rommene.

Luft til luft varmepumpe

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i tekn.rom.

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

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	246 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	192 m²
Totalpris	6 600 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 600 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke noen plantegninger. Samsvar mellom godkjente og byggemeldte tegninger og faktisk bruk kan defor ikke kontrolleres.

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

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

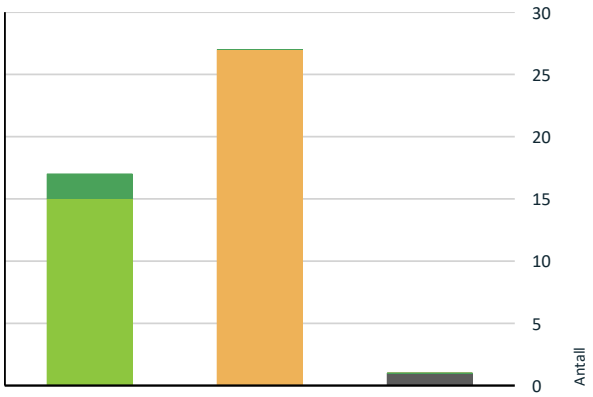
Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

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

• Konsekvens av at deler av boligen/ bygg på eiendommen ikke er byggemeldt kan i verste fall føre til krav fra kommunen om riving hvis bygget ligger i flomsone eller at brannkrav ikke er ivaretatt- eller at du må søke via ansvarlig foretak og må betale gebyrer til byggesaksavdeling og betale for nye tegninger.

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.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.et > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.et > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 2.Etasje > Bad 2.et > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.et > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.et > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad 1.et > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
- Det er synlig brennbar isolasjon på grunnmur.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1955

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig, men har samtidig bygningsdeler som trenger vedlikehold/reparasjon/fornyelser. Kostnader til fornyelser/reparasjon og løpende vedlikehold må påregnes.
Boligen/eiendommen har i perioden 2006-2026 blitt vesentlig påkostet og oppgradert.

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.

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (Opplyst av eier/selger):

2006: Nytt bad 1.etg med varmekabler, membran, spotter i taket, vegghengt toalett, rør i rør og fliset. Gulvmembran utført av gulvlegger Jan Erik Svingen. Strøm lagt opp av Lundy elektriske, og rørlegger Rørleggeren KAS.
2006: Lektet ned taket i 1.etg stue og kjøkken og lydisolert med lyd bøyler, Rockwool isolasjon, gips og panel, samt spottere i taket på kjøkkenet. Strøm utført av Jostad elektriske.
2006: Nytt Ikea kjøkken med rør i rør. Rørlegger KAS.
2006: Ny peis fra Nordpeis
2006: Nytt sikringsskap i 1.etg. Utført av Jostad elektriske.
2007/8: Ny dobbelgarasje med støpt plate, og veranda bak med tak. Graving utført av Tore Pettersen Moe
2008/9: Planering av tomt utført av Tore Pettersen Moe.
2009: Utvidet yttergang med varmekabler og flis, nytt tak med spotter og garderobeskap fra Ikea, panel på vegger og skyvedør. Strøm utført av Jostad elektriske.
2009: Varmekabler og flis i indre gang, nytt tak, panel i taket med spotter og lagt opp strøm. Strøm utført av Jostad elektriske.
2009: Satt inn skyvedør til soverom ved bad og vaskerom.
2010: Nytt strøm inntak
2011: Bytte av vannrør inn med elvestadskabel og avløp utført av Rørlegger KAS og Tore Pettersen Moe.
2012-2014: Ny panel på alle vegger, etter isolert med 15cm Rockwool og vindtett, nye vinduer og verandadører, nye terrasser, og drenering. Drenering utført av Tore Pettersen Moe
2012: Pusset opp stue i 1.etg og soverom i 2.etg med nye gulv, vegger og nytt strømopplegg. Utført av Jostad elektriske.
2012: Lagt inn brannhemmende plater under lister rundt pipe i 1. etg etter kontroll fra feier. Dokumentasjon er sendt og godkjent.
2012: Laget Walkin i 2.etg med tilgang fra soverom.
2013: Nytt tak på oppløft mot vegen.
2014: Nytt undertak og tak med takstein, tak stige og snøfangere. Forsterket med 2x8 på eksisterende takstoler og isolert. Utført av Byggmestrene Braathen og Brenden
2014: Nytt bad 2.etg men flis og membran, varmekabler i gulv og strøm. Gulvmembran utført an malermester Ståle Engen. Strøm utført av Jostad elektriske.
2014: Pusset opp gang 2.etg med panel, gulv og strøm. Strøm utført av Jostad elektriske.
2014: Pusset opp soverom 2.etg med nytt gulv, tak, vegger og strøm, samt satt opp garderobeskap. Strøm utført av Jostad Elektriske.
2014: Pusset opp soverom i 1.etg ved bad, med nytt gulv, tak, nye vegger, strøm og garderobeskap. Strøm utført av Jostad Elektriske.
2014: Nytt inngangsparti, men støpt trapp med fliser og varmekabler.
2014: Lagt skifer på grunnmur rundt huset, byttet to vinduer.
2015: Satt opp grillhytte med lufting.
2016: Lagt belegningsstein på gårdsplass og byttet ut masse under med fall mot vegen. Utført av Tore Pettersen Moe og IBF.
2016: Lagt elvestein rundt huset og heller.
2016: Lagt inn fiber
2020: Ny varmtvannsbereder
2021. Ny varmepumpe februar
2021: Pusset opp rom i kjeller, satt inn nytt rømningsgodkjent vindu, varmekabler i gulv, pusset vegger, lagt nytt tak og nytt opplegg til strøm. Strøm utført av Jostad Elektriske
2026: Byttet rekkverk på alle verandaer.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er utført med betongtakstein.

Taktekking er kun observert fra bakkenivå/balkong og vurderingen er begrenset. 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.
Taktekkingen er vurdert ut fra alder og det som er mulig å vurdere fra bakkeplan.
Undertak, lekter og sløyfer er vurdert ut fra alder.
Gjennomføringer i taket er ikke undersøkt da besiktigelsen er gjort fra bakkeplan.

Eiers opplysning: Nytt undertak, lekter og takstein i 2014. Utført av Byggmestrene Braathen og Brenden

Tilstandsrapport







TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i metall. Vindskier i treverk.
Beslag, takrenner, nedløp og vindskier er besiktiget fra bakkeplan da det ikke er tilgang til taket som ivaretar HMS krav til sikring ved arbeider i høyden.
Beslag, takrenner, nedløp og vindskier er vurdert ut fra alder og det som er mulig å vurdere fra bakkeplan.
Pipebeslag og takhatter er ikke undersøkt da besiktigelsen er gjort fra bakkeplan.

Eiers opplysning: Nye utvendige beslag, renner og nedløp i 2014. Utført av Byggmestrene Braathen og Brenden.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Råteskadet treverk i vindski er registrert.

• Beslag er ikke ført under/bak kledning i overgang tekking/kledning på tilbygg.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det anbefales å montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• 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.

• Ved ingen/feilplassert beslag er det fare for at vann kan renne inn i overgangen mellom tak og vegg, noe som kan føre til lekkasjer og vannskader på både taket og veggene. Det anbefales å montere eller korrigere beslag i overgang mellom tak og vegg slik at vann ledes bort fra konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Råteskadet treverk i vindski er registrert.



Beslag er ikke ført under/bak kledning i overgang tekking/kledning på tilbygg.



Det mangler snøfangere på deler av taket.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Opplett på den ene siden. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Undertaksbord. Lufteventiler/spalter i gavl og raft.

Jeg har ikke kontrollert hele loftet fordi det ikke er etablert gangbart gulv. Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt. En inspeksjon inne på loftet vil kunne gi en oversikt over eventuelle skader/avvik som inspeksjonen fra luke/loftstige ikke vil kunne avdekke.

Eiers opplysning: Eksisterende takkonstruksjon ble forsterket med 2"x8" og isolert i 2014. Utført av Byggmestrene Braathen og Brenden.

Vurdering av avvik:

• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.

• Isolasjon på loftet ligger ujevnt.

• Downlights montert i tak. Monteringen har ukjent utførelse.

• Fuktmerker/misfarginger er registrert på undertak ved gjennomføringer. Fuktmerker skyldes sannsynligvis eldre vanngjennomtrengning.

Konsekvens/tiltak

• Det oppfordres til at man går over og sjekker hele dampsperren for punkteringer/utettheter mellom loft og underliggende etasje. Spesielt ifm downlights og andre gjennomføringer som f.eks pipe, ventilasjonskanaler og kloaklufting. Eventuelle punkteringer/utettheter i dampsperren må tettes. Loftsluker må også være tette. Sjekk pakninger for eventuelle skader/utettheter. Eldre loftluker uten pakninger bør oppgraderes.
Luftlekkasjer fra underliggende etasje opp til kaldt loft gjennom utettheter i dampsperren/loftsluke kan gi kondensskader(fuktskader) på undertak/takkonstruksjon. Utbedring av kondensskader kan være omfattende og kostbart.

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

• Downlights montert i takkonstruksjonen defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Oppbygning av konstruksjone er skjult og kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjoner er faren for luftlekkasjer som kan forårsake fukt og kondensering i taket. Fuktproblematikk kan forårsakes av for eksempel feil oppbygning av konstruksjoner, manglende plast dampsperre, lekkasjer i dampsperre og dårlig lufting..

• Følg med på eventuelt videre utvikling. Om fuktmerker blir større bør det iverksettes tiltak da dette vil være et symptom på en lekkasje.



Isolasjon på loftet ligger ujevnt



Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.



Fuktmerker/misfarginger er registrert på undertak ved gjennomføringer.
Fuktmerker skyldes sannsynligvis eldre vanngjennomtrengning.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger oppført i trekonstruksjoner.
Utvendig kledning er trepanel.
Konstruksjonen er lukket, oppbygging, isolering og tilstand innvendig i konstruksjonen er derfor ikke vurdert. Kun synlige overflater utvendig og innvendig er vurdert.

Eiers opplysning: 2012-2014: Yttervegger ble etterisolert, ny vindtett, lekter og panel ble montert.

Vurdering av avvik:

• Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.

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

Konsekvens/tiltak

• 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. Manglende/redusert lufting av kledning kan føre til at fuktighet blir fanget bak kledningen. Dette kan resultere i råte og muggvekst, som kan skade både kledningen og den bakenforliggende konstruksjonen. Dette kan føre til hyppigere behov for vedlikehold og utskifting.

• Det anbefales å følge med på tilstand slik at det kan avdekkes på et tidlig tidspunkt dersom det registreres skadedyr inne i veggkonstruksjonen. Dersom det ønskes å gjennomføre tiltak for å stenge for inntrengning av skadedyr må det påses at ventilering av veggkonstruksjon ivaretas. Skadedyr kan forårsake skade på bygningsmaterialer og kan føre til kostbart reparasjonsarbeid.

Tilstandsrapport



Lufting av kledningen er ikke iht. dagens anbefalte løsning.



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

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass.
Alder på isolerglass er i hovedsak fra 2012.

Vinduene ble visuelt undersøkt fra bakkenivå og innvendige rom og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

- Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.



Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Ikke ferdigstilt.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Balkongdør i treverk med 2-lags isolerglass.
Heve/skyvedør i treverk med 2-lags isolerglass.
Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Heve-/skyvedør er værslitt utvendig.
- Heve-/skyvedør har fuktskjolder innvendig.
- Ytterdør har skader i overflaten.

Konsekvens/tiltak

Vedlikehold/ utskiftinger 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.

Tilstandsrapport



Heve-/skyvedør har fuktskjolder innvendig.



Heve-/skyvedør er værslitt utvendig.



Ytterdør har skader i overflaten.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Altan mot sørøst med adkomst fra soverom. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 102 cm.

Balkong mot nordøst med adkomst fra soverom. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 106 cm.

Terrasse mot sørøst med adkomst fra stue. Konstruksjoner, overflater, rekkverk og håndlist i treverk. Rekkverkhøyde på ca. 103 cm.

Overbygget terrasse mot sørvest foran inngangspartiet. Oppført i mur/betongkonstruksjoner. Fliser på gulv. Levegger oppført trekonstruksjoner med glassfelter.

Vurdering av avvik:

• Avstanden/spalten mellom de horisontale spilene er større enn 20mm..
Viktig å merke seg at høyder opptil 75 cm over gulvet kan ha horisontale spalter i rekkverket på maks 20 mm.

• Konstruksjoner/overflater er værslitte. Konstruksjoner som er værutsatt og uten tak, vil alltid ha ekstra vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk med for store horisontale spalter øker risikoen for at et barn får fotfeste og kan klatre på rekkverket og falle over. For å lukke avviket må rekkverket utbedres slik at spaltene maks er 20 mm.

• Vedlikeholdsarbeider må påregnes.(Vasking/overflatebehandling)



Avstanden/spalten mellom de horisontale spilene er større enn 20mm.



Konstruksjoner/overflater er værslitte.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp og rekkverk i treverk.
Trapp i betong med fliser i trinn. Opplyst at det er varmekabler i trapp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.





Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Laminat. Fliser. Teppegulv. Betonggulv.

På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement og tepper har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bolig, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

Ingen nevneverdige avvik utover hva man kan forvente ut ifra alder/normal bruk.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Panel.
Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater. Panel. Tapet. Fliser. Limtegl/puss.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bolig, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller i trekonstruksjoner.
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 15 mm.
Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell på gulv i 2. etasje på soverom over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 22 mm.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på kjøkken over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 5 mm.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i 1. etasje på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 7 mm.

Støpt gulv på grunn i kjeller. (Kun ett innredet rom i kjeller)
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i kjeller på stue over en lengde på ca. 2 m og totalavvik i rommet på ca. 6 mm.

For eldre boliger bygd etter tidligere byggeforskrift er det ikke alltid tatt hensyn til dimensjonering som motvirker nedbøyning og svikt ved belastning av bjelkelag. Det må derfor påregnes at bjelkelag i eldre bygg kan ha nedbøyninger og svikt, dette vurderes ikke til å være et avvik.
En kjøper oppfordres derfor til selv å undersøke om gulv har nedbøyning/ svikt som krever tiltak i forhold til egne preferanser og brukskrav.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak
• Dette kan indikere ujevnheter, deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen, og kan påvirke både funksjon, komfort og overflateutførelse.
• Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller opplysninger om utførelse på eventuelle radontiltak eller målinger.
Bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft. Det er kun krav til radonmålinger om hele eller deler av boligen er utleid.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



I henhold til radonkartet vises aktsomhetsgrad: Høy. Økt sannsynlighet for radonforekomst.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe i teglstein. Peisinnsats med prefabrikkert peisomramming. Peisovn. Sotluke i kjeller.
Eiers opplysning: Pipe er delvis innkledd med brannplater.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppnådd på pipe.

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

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv og vegger er av betong/mur.
Limtegl/puss på vegger. Fliser og synlig betong på gulv.
Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Fuktindikasjoner som malingsflass og saltutslag er registrert i vegg mot grunnen og gulv på grunn. Fuktsøk indikerer fukt i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Fuktopptrekk kan føre til nedbrytning av betong og murverk, korrosjon av armering, mugg- og råteskader samt dårlig inneklima.
Fukt i støpt plate på grunn må påregnes i eldre boliger da dette ofte er konstruksjoner som ikke har kappilærbrytende lag og fuktsikring under betongplate. Vurder også ventilasjonsforbedring og eventuelt installasjon av avfukter.

Utvendig drenering/fuktsikring er opplyst oppgradert i 2014. Grunnmur ble samtidig isolert utvendig.

Registrerte merknader skyldes sannsynligvis kapilærsug gjennom fundament/gulv.



Fuktindikasjoner som malingsflass og saltutslag er registrert i vegg mot grunnen og gulv på grunn.



Fuktsøk indikerer fukt i konstruksjonen.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Krypkjeller under deler av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
• Mangelfull ventilasjon kan føre til opphopning av fukt, med risiko for mugg-, råte- og dårlig inneklima samt skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastning.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapper av treverk mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Uten håndløper på vegg har brukere ingen fast støtte for balanse, noe som øker risikoen for fall. Ekstra farlig for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne: Disse gruppene er spesielt avhengige av håndløper for trygg ferdsel. Håndløper på vegg må monteres for å lukke avviket. Det er krav til håndløper på begge sider i et trappeløp.





Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet



Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
Rekkverk i kjellertrapp er løst.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte dører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

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

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. I valgt tilstandsgrad er ikke gulvvarme og termostater vurdert. Tilstandsgrad er satt kun ut fra hvilke oppvarmingskilder som er i boligen.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre innvendige forhold - 1

Beskrivelse

Eiers opplysning: Det ble ikke lagt duk i taket, da vi panelerte kjellertaket i kjellerstua. Dessverre «røsser» det ned sagmugg om man «dunker» i taket.

Vurdering av avvik:

• Eiers opplysning: Det ble ikke lagt duk i taket, da vi panelerte kjellertaket i kjellerstua. Dessverre «røsser» det ned sagmugg om man «dunker» i taket.

Konsekvens/tiltak

• For å lukke avviket må panel tas ned og det må monteres en duk før panel monteres igjen.

VÅTROM

2.ETASJE > BAD 2.ET

Generell

Beskrivelse

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Eiers opplysning: : Nytt bad 2.et med flis og membran, varmekabler i gulv og strøm. Gulvmembran utført av malermester Ståle Engen. Strøm utført av Jostad elektriske.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

2.ETASJE > BAD 2.ET

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Panel i himling. Downlights i himling. Skråtak på deler av rommet.

Vurdering av avvik:

• Dør er plassert i våtsone.

• Det kan ikke konstateres fuktsikker overflate på skråhimling i våtsone.

Konsekvens/tiltak

• Vindu er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.

• Skråhimling i våtsone er en våtsone og det stilles de samme krav til fuktsikre overflater som i øvrige våtsoner. Det er ikke benyttet overflater som egner seg i våtsone og det er ikke dokumentert membran/tettesjikt himlingen. Plasseringen i våtsone kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden til materialet. Tiltak anbefales for å unngå fuktskader.



Det kan ikke konstateres fuktsikker overflate på skråhimling i våtsone.



Dør er plassert i våtsone.

2.ETASJE > BAD 2.ET

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Gulvvarme.

Topp slukrist under badekar ligger ca 0 mm lavere enn topp flis på gulvet foran terskel.
Topp slukrist i dusjsone ligger ca 25 mm lavere enn topp flis på gulvet foran terskel.
Eiers opplysning: Tettesjikt/membran(Tarkodry) har oppkant ved terskel bak list som lekkasjesikring ifm terskel.

Vurdering av avvik:
• Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluk.

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

2.ETASJE > BAD 2.ET

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

To stk plastsluk.
Synlig tettesjikt/membran i sluk.

Eiers opplysning: Smøremembran på vegger. Banemembran på gulvet under fliser.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ifm eierskifte.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

• Gjennomføringer i tettesjikt er innebygget/ tildekket og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon eller bygningsmessige inngrep.

• Fordelerskapet er montert i våtsone. Det kan ikke verifiseres vanntett forbindelse mellom skap og tettesjikt.

• Skråhimling over badekar er en våtsone og det stilles de samme krav til fuktsikring/membrantetting som i øvrige våtsoner. Det kan ikke dokumenteres at det er etablert membran/tettesjikt i skråtak.

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

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

• Eventuelle utettheter kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner.
Om mulig innhent dokumentasjon på at det er vanntett forbindelse mellom skap og tettesjikt. Følg med på videre utvikling.

• Om mulig innhent dokumentasjon på om det er etablert tettesjikt/membran i skråtak. Plasseringen i våtsone kan føre til fuktskader i konstruksjonen, og forkorte brukstiden. Tiltak anbefales for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport





Sluk



Fordelerskapet er montert i våtsone. Det kan ikke verifiseres vanntett forbindelse mellom skap og tettesjikt.

2.ETASJE > BAD 2.ET

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med profilerte fronter, nedfelt servant, 1-greps servantarmatur. Dusjhjørne med dør og vegg. Badekar. Vegghengt toalett.

2.ETASJE > BAD 2.ET

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad.

2.ETASJE > BAD 2.ET

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ble utført fra kneloft bak badet. Veggkonstruksjonen bak toalettet og badekar er ikke kledd inn på kneloft.
Ved fuktmåling/ kontroll som beskrevet nedenfor er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. På denne bakgrunn gjøres det spesielt oppmerksom på at undersøkelsen er å betrakte som en stikkprøve og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der kontrollen er utført.

Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel- og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.

Tilstandsrapport



Ingen utslag ved fuktmåling i hulltaking i vegg mot badekar. Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.



Ingen åpenbare avvik ble registrert ved inspeksjon av konstruksjonen.

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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. Eldre våtrom som ut ifra alder/tilstand har oppnådd mer enn halvparten av sin normale brukstid, men fortsatt fungerer med den bruk det har i dag. Det er ikke konstatert forhold som tilsier umiddelbar rehabilitering av våtrommet, men ut fra alder/ tilstand i kombinasjon med endret bruk kan dette gjøre at det kan oppstå skader som følge av bruk. Det er derfor påregnelig at fullstendig oppbygging av nytt våtrom må utføres i nærmere fremtid. For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert om krav til installasjoner er ivaretatt, det anbefales å gjennomføre en utvidet EL. kontroll av fagmann på alle el. installasjoner på våtrommet.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Baderomsplater med varierende alder på vegg. Malte glatte flater i himling.

Vurdering av avvik:

• Baderomsplater har flere hull etter festemidler som er fjernet og noen merker i taket.

Konsekvens/tiltak

• • Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting av overflate.



Baderomsplater har flere hull etter festemidler som er fjernet.



Noen merker i taket.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg lagt med oppbrett langs vegger og oppunder hevet terskel. Panelovn. Topp slukrist ligger ca 0 mm lavere enn topp gulvbelegg på gulvet foran terskel. Gulvet er tilnærmet flatt. Belegget/tettesjikt/membran har oppkant på ca 30 mm over ferdig gulv ved terskel.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Gulvbelegget fremstår med noe elde og slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Baderomsplater er våtrommets tettesjikt på veggene. Gulvbelegg er våtrommets tettesjikt på gulv.

Vurdering av avvik:
• De eldste baderomsplatene er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.
• Gulvbelegget som er gulvetes tettesjikt/membran er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Våtrommet har en eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen/tettesjilt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Det anbefales årlig visuell kontroll.
• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
• Det anbefales årlig visuell kontroll.



Gulvbelegget som er gulvetes tettesjikt/membran er eldre enn 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.



De eldste baderomsplatene er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Halvparten eller mer av forventet funksjonstid er oppnådd på slukløsning.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet og slukløsning fornyes. Det er nå ingen synlige funksjonssvekkelser og tidspunktet for utskiftinger er vanskelig å si noe om. Vær oppmerksom på at defekt membran/tettesjikt og en utett slukløsning kan føre til vannskader.

Tilstandsrapport



De eldste baderomsplatene er eldre enn 20 år og har derfor en usikker fremtidig funksjon.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter. Plassbygget benkeplate av flislagt våtromsplate. Vask i rustfritt stål. 1-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Innredningen fremstår som ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for strakstiltak, men om kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk kreves det utbedring eller utskifting.



Innredningen fremstår som ikke ferdigstilt.

1.ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

1.ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet har synlig tettesjikt/membran og vannrør er montert åpent på vegg. I tillegg er vegger og gulv lite utsatt for daglig funkpåkjenninger. Hulltaking er derfor vurdert som lite hensiktsmessig.

Det er gjennomført fuktsøk på gulv og vegg på våtrommet med måleverdier som indikerer tørr konstruksjon. Det er ved inspeksjon av rør-opplegg ikke registrert vannlekkasje på vannrør.



Det er gjennomført fuktsøk på gulv og vegg på våtrommet med måleverdier som indikerer tørr konstruksjon

1.ETASJE > BAD 1.ET

Generell

Beskrivelse

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/ innredning ol. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.

Eiers opplysning: 2006 Nytt bad 1.et med varmekabler, membran, spotter i taket, vegghengt toalett, rør i rør og fliset. Gulvmembran utført av gulvlegger Jan Erik Svingen. Strøm lagt opp av Lundy .

1.ETASJE > BAD 1.ET

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegg. Panel i himling. Downlights i himling.

Vurdering av avvik:

• Vindu er plassert i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

• Vindu er beskyttet mot fuktpåkjenning, men plasseringen i våtsone kan føre til vanninntrengning i konstruksjonen.

1.ETASJE > BAD 1.ET

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Gulvvarme.
Topp slukrist ligger ca 12 mm lavere enn topp flis på gulvet foran terskel.
Tettesjikt/membran har oppkant på ca 50 mm over ferdig gulv ved terskel.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD 1.ET

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Plastsluk.
Banemembran, synlig i sluk.
Opplyst smøremembran på vegger.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ifm eierskifte.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

• Det mangler en skrue i klemming.

• Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse og materialer for våtrommets tettesjikt. Våtrommets tettesjikt er innebygd og er derfor ikke mulig å vurdere uten dokumentasjon.

• Ut fra alder på våtrommet er mer enn halvparten av forventet funksjonstid oppnådd på membran/tettesjikt. Membraner har en aldringsprosess og forventet brukstid. Dette kan variere ut fra hvilken type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelsen. Bruksintensitet vil også være avgjørende. Risiko for lekkasjer øker med alder.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

• Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Tettesjikt/membran er ikke tilstrekkelig klemt til sluk da det mangler en skrue i klemring. Dette øker risikoen for lekkasje mellom sluk og tettesjikt/membran som igjen kan føre til fuktskader.

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

• Eldre membran innebærer økt sannsynlighet for aldringsrelaterte svekkelser i tetthet og funksjon. Risikoen for fuktinntrengning, lekkasjer og påfølgende skader øker gradvis etter hvert som membranen nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Eldre membraner kan også være mer sårbare for mekanisk påvirkning og punktvise svakheter.

Det anbefales å følge med på eventuelle fuktmerker, misfarging, lukt eller andre tegn på redusert tetthet. Regelmessig kontroll av tilstøtende konstruksjoner og overflater bør gjennomføres. Eier bør påregne utskifting eller rehabilitering av membranløsningen innen en normal tidshorisont, og vurdere tidligere tiltak dersom det oppstår indikasjoner på svekket funksjon.

1.ETASJE > BAD 1.ET

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med slette fronter, heldekkende servant med 1-greps servantarmatur. Speil på vegg over servant. Høyskap. Dusjhjørne med buede dører. Vegghengt toalett.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



Det er påvist skader på innredning.

1.ETASJE > BAD 1.ET

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad.

1.ETASJE > BAD 1.ET

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ble utført fra undersiden av badet inne i bjelkelaget rundt sluket.
Ved fuktmåling/ kontroll som beskrevet nedenfor er det ikke registrert måleverdi som indikerer fukt.

Undersøkelse av innebygd konstruksjon mot våtrom er der det er mulig, utført ved hulltaking/ fuktmåling inn i konstruksjonen med ett hull, noe som er minstekravet i Forskrift til Avhendingslova. På denne bakgrunn gjøres det spesielt oppmerksom på at undersøkelsen er å betrakte som en stikkprøve og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der kontrollen er utført.

Det understrekes at innebygde konstruksjoner mot våtrom er særlig utsatt for fukt og vannskade da våtrom gjennom bruk har stor fuktbelastning fra både fritt vann og fukt i luft, samt risiko fra installasjoner for bruk, tilførsel- og avløp av vann. Dette har som konsekvens at denne type konstruksjoner defineres som risikokonstruksjoner med høy skadefrekvens når det gjelder fuktskader. Og at det ved den kontrollen som er utført ved befaringen kan være skade som ikke er avdekket, utenfor det området som kontrolleres. På denne bakgrunn må en kjøper være klar over at det alltid vil være en risiko for skade som ikke er avdekket med det undersøkelsesnivået som er lagt til grunn for denne tilstandsrapporten.

Tilstandsrapport



Ingen utslag ved fuktmåling inne i bjelkelaget rundt sluket.
Målingene som er gjort er å betrakte som stikkprøver og sier bare noe om tilstanden i nærheten til området der målingen er utført.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter,noen fronter med glass. Benkeplate i heltre. Kjøkkenvask. 1-greps kjøkkenarmatur. Fliser på vegg mellom over- og underskap. Integrert oppvaskmaskin. Plass for komfyr. Frittstående kjøleskap.

Vurdering av avvik:

• Fuktsvellinger på enkelte fronter.
Misfarginger/merker på benkeplate.
Riss i kjøkkenvask.
Taket er ikke malt over overskap.

Konsekvens/tiltak

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



Riss i kjøkkenvask.



Misfarginger/merker på benkeplate



• Ved bruk av fuktindikator registrerte jeg ingen forhøyede verdier.

1.ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør opplegg. Fordelerstokker er montert åpnet på tekn.rom.
Innvendig stoppekran plassert i kjellerbod.

Anlegget er kun visuelt undersøkt, for undersøkelse av anleggets tekniske og funksjonelle forhold anbefales det undersøkelse av fagmann på denne type anlegg.

Vurdering av avvik:

- I kjøkkenskap er det ikke tett tilslutning mellom varerør og vannrør på rør i rør opplegget.
- Utilstrekkelig klamring av vannrør registrert. Vannrør fra inntaket er ikke montert fast.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres tettehylse mellom vannrør og ytterrør for rør-i-rør system. Dersom det oppstår vannlekkasje på vannrøret føres ikke lekkasjevann til fordelerskap, noe som kan føre til vannskade.
- Klamring av rør anbefales utført. Konsekvens av utilstrekkelig klamrede rør kan være lekkasjer og rørbrudd.

Tilstandsrapport



Fordelerskap rør i rør.



I kjøkkenskap er det ikke tett tilslutning mellom varerør og vannrør på rør i rør opplegget.



Stoppekran.
Vannrør fra inntaket er ikke montert fast.



Fordelerstokk rør i rør i kjeller. Kurser for rør-i-rør opplegg er ikke merket.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør i: Plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, ventilasjon i oppholdsrom med ventiler i yttervegg, ventiler i vinduer, eller ved aktiv lufting med åpne vinduer.
Ventilasjon fra våtrom og kjøkken er beskrevet under egne punkt for disse rommene.

Naturlig ventilasjon tilfredsstiller ikke dagens krav til luftutskifting og varmegjenvinning i boliger. Avvik mellom dagens krav og krav ved boligens byggeår vurderes ikke som avvik, på denne bakgrunn gis ventilasjonsløsningen tilstandsgrad 1.
Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring ventilasjon og varmegjenvinning for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i tekn.rom.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier



Varmtvannsbereder

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

Eier har fremvist samsvarserklæring for deler av arbeid utført på det elektriske anlegget i deres eiertid.
Eventuelt manglende samsvarserklæring kan være en indikasjon på at arbeider på det elektrisk anlegget er utført av ikke autorisert fagperson.

Det er opplyst fra eier:
At det elektriske anlegget har grunninnstallasjon fra byggeår, men det er gjort oppgraderinger av anlegget i takt med oppussing av boligen. .
Sikringer løser ikke ut uten grunn.
Det har ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

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

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

Konsekvens/tiltak

- Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.



Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.



Sikringsskap

Branntekniske forhold

Beskrivelse

- Røykvarsler
- Brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder.

Eiers opplysning: Utvendig drenering/fuktsikring ble oppgradert i 2014. Grunnmur ble samtidig isolert utvendig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i murte betongsteiner.
Ringmur i betong/mur.

Utvendig er grunnmur isolert og kledd med skifer. Dette begrenser kontrollmuligheten.

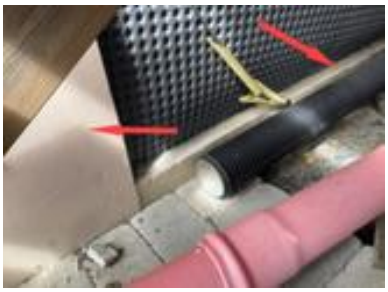
Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er kun vurdert ut ifra synlige forhold på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det er synlig brennbar isolasjon på grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.
• Brennbar isolasjon anbefales fjernet eller tildekket med ubrennbart materiale. Flammer kan spre seg langs isolasjonen og bidra til raskere brannutvikling. Der isolasjonen ligger i fasaden, kan brann spre seg raskt mellom etasjer. Giftige gasser (som cyanid fra PUR) kan være farlige og oppstå ved brann.


Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.


Det er synlig brennbar isolasjon på grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse
Flat/skrånende tomt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse
Innvendig synlig del av vannledning er i plast. (vannledning med varmekabel) Innvendig synlig del av avløpsledning er i plast.
Boligens vann- og avløpssystem er tilkoblet det kommunale anlegget via private stikkledninger.

Eiers opplysning: Utvendig vann og avløpsledning ble oppgradert i 2011. Utført av Rørlegger KAS og Tore Pettersen Moe.

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:

Tilstandsrapport

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er synlig defekter på kabler eller disse er ikke tilstrekkelig festet.

• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

• Det er synlig brennbar isolasjon på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Åpninger mellom trinn i trappen kan påvirke sikker bruk, særlig for barn. Forholdet kan medføre økt risiko for fall og personskade ved ferdsel i trappen.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Uten håndløper på vegg har brukere ingen fast støtte for balanse, noe som øker risikoen for fall. Ekstra farlig for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne: Disse gruppene er spesielt avhengige av håndløper for trygg ferdsel. Håndløper på vegg må monteres for å lukke avviket. Det er krav til håndløper på begge sider i et trappeløp.

• Defekter eller manglende feste for kabler øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Brennbar isolasjon anbefales fjernet eller tildekket med ubrennbart materiale. Flammer kan spre seg langs isolasjonen og bidra til raskere brannutvikling. Der isolasjonen ligger i fasaden, kan brann spre seg raskt mellom etasjer. Giftige gasser (som cyanid fra PUR) kan være farlige og oppstå ved brann.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2007

Kommentar
År 2007/08 Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Støpt plate på mark. Yttervegger oppført i trekonstruksjoner kledd med stående panel og felter med skifer. Saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein. Vindskier i treverk. Utvendige beslag, renner og nedløp i metall. Loft med lagerplass. Vinduer av glassbyggerstein. Leddport i metall med garasjeportåpner. Inngangsdør i treverk med isolerglass. Tilbygget overbygget og delvis innbygget terrasseplatting. Oppført i trekonstruksjoner. Flisheller som gulv. Downlights i taket. Rekkverk av metall/glass. Vegger er kledd med panel og skifer.

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

Grillhytte



Anvendelse

Byggeår
2015

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Grillhytte. Byggesett av trekonstruksjoner. Tregulv. Taket er tekket med asfaltshingel. Grill i midten av rommet. Sittebenker rundt. Pipe i metall. Ytterdør og vinduer i treverk. Det er lagt rør fra utsiden og inn i grillhytta som sørger for tilluft.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

192 m²/192 m²

Enebolig: Kaldt loft, 2 Trapperom, Hall, 2 Bad, 4 Soverom, 2 Walk-in closet, Hall m/trapp, Vaskerom, Gang, Kjøkken, Stue, 3 Bod, Stue m/trapp, Teknisk rom, Kryperom

Andre bygg: Garasje, Grillhytte
Bruksareal andre bygg: 54 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 600 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**6 600 000**
Konklusjon markedsverdi	**6 600 000**

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

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

Beregninger

Årlige kostnader

Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert.	Kr.		22 000
Forsikring, estimert.	Kr.		11 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring,tak osv.)	Kr.		35 000
Utover det som er nevnt over påløper kostnader til bla. strøm, fyring/brensel, internett, innbo forsikring, drift m.m. Sum årlige kostnader er kun ett estimat og vil variere.	Kr.		1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**68 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 350 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	124 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**550 000**

Grillhytte

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		110 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	10 000
Sum teknisk verdi - Grillhytte	Kr.		**100 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**5 000 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**6 600 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

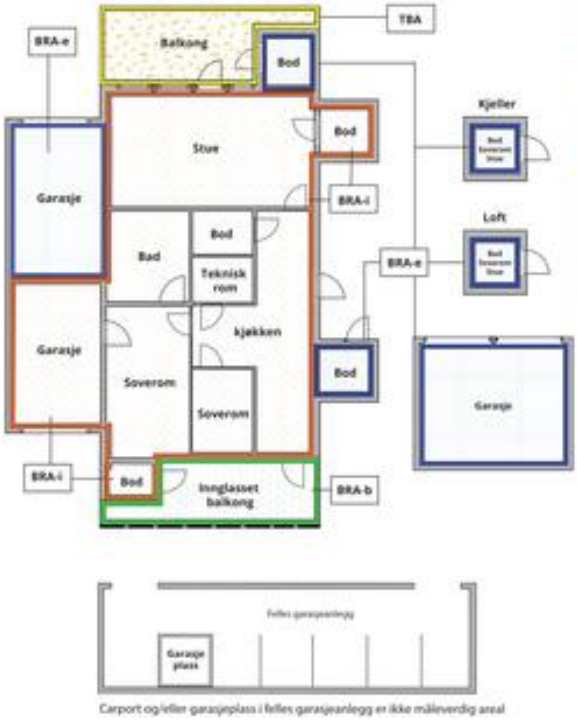
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kaldt Loft					
2.Etasje	61			61	8
1.Etasje	86			86	18
Kjeller	45			45	
Krypkjeller					
SUM	**192**				**26**
SUM BRA	**192**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kaldt Loft	Kaldt loft		
2.Etasje	Trapperom, hall, bad 2.et, soverom, soverom 2, walk-in closet 2, soverom 3		
1.Etasje	Hall m/trapp, trapperom, soverom, soverom 2, vaskerom, bad 1.et, gang, kjøkken, stue, bod		
Kjeller	Kjellerstue m/trapp, teknisk rom, bod, bod 2		
Krypkjeller		Kryperom	

Kommentar

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

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

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

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

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår: Balkong, altan, terrasse sørøst og terrasse foran inngangen.

Deler av 2.etatasje og hele kaldt loftet er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke noen plantegninger. Samsvar mellom godkjente og byggemeldte tegninger og faktisk bruk kan defor ikke kontrolleres.

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

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

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

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

• Konsekvens av at deler av boligen/ bygg på eiendommen ikke er byggemeldt kan i verste fall føre til krav fra kommunen om riving hvis bygget ligger i flomsone eller at brannkrav ikke er ivaretatt- eller at du må søke via ansvarlig foretak og må betale gebyrer til byggesaksavdeling og betale for nye tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se kommentar under ``Vedlikehold/påkostninger``.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft					
1.Etasje		45		45	37
SUM		**45**			**37**
SUM BRA	**45**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
1.Etasje		Garasje	

Kommentar

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

Loft er ikke medtatt som målbare arealer pga. lav takhøyde.

I åpent areal (TBA) inngår: Overbygget terrasseplatting på baksiden av garasjen.

Grillhytte

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		9		9	
SUM		**9**			

SUM BRA	**9**

Romfordeling

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Arealet i denne bygningen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.7.2026	Vegar Lundhaug	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	64	70		0	1849.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Engehaugen 24

Hjemmelshaver

Kjellemo Bjørn Bugge, Stenhammer Linda

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

Vedtatt reguleringsplan: Engehaugen og kopperud sentrum
Arealformaål: Frittliggende småhusbebyggelse.

Kommuneplanens arealdel 2020-2032 for Gjøvik
KpBestemmelseOmråde.
Boligbebyggelse - nåværende. .

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	17.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart over eiendommen	09.07.2026	Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	09.07.2026	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger overbygg over inngangen	18.06.2012		Gjennomgått		Nei
Byggegodkjente tegninger fasader		Tegninger er ikke daterte.	Gjennomgått		Nei
Ferdigmelding saksnr 09/1214	02.05.2012		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest / Innflytningstillatelse	15.06.2015	FERDIGATTEST FOR FASADEENDRING OG OPPFØRING AV TILBYGG TIL ENEBOLIG M/HYBEL/SOKKELLEILIGHET	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.08.2026	
2	10.08.2026	
3	11.08.2026	Lagt til soverom i 2.et. og lagt til arealet på altan.
4	11.08.2026	Fjernet avvik ang løst rekkverk da eier opplyser om å ha fikset dette. Lagt inn nytt avvik under andre innvendige forhold. Lagt inn nytt bilde av grillhytte som er oversendt av eier.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 fem 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

Forutsetninger

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 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.

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

Linda Stenhammer	9578-5999-4-1044549	2026-08-03 10:57:01
Bjørn Bugge Kjellemo	9578-5999-4-1286921	2026-08-03 11:01:50

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
3. aug. 2026

Oppdragsnummer
71-0122/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Engehaugen 24, 2818 GJØVIK

Meglerfirma
Nordvik Gjøvik

Selgere
Bjørn Bugge Kjellemo, Linda Stenhammer

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. juli 2006

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 19217434
Forsikret i: Klp

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 1.etg Strøm Lundby elektriske, Rørleggeren KAS, gulvlegger Jan Erik Svingen Fliser lagt selv under læretid som murer. Bad 2.etg Strøm Jostad elektriske, Rørleggeren KAS, malermester Ståle Engen Fliser lagt selv

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sluk Rørleggeren KAS Membran Malermester Ståle Engen og gulvlegger Jan Erik Svingen

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lundy elektriske Jostad elektriske Rørleggeren KAS Gulvlegger Jan Erik svingen Malermester Ståle Engen

---

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: Byggmesterne Braathen og Brenden og egeninnsats Veranda bak garasjen er ikke byggesøkt, men satt opp samtidig som garasjen i 2007/2008 Pipe bygget opp igjen over tak når taket ble skiftet, med helle på toppen for å forhindre inntrenging av vann fra toppen.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Graveentrepenør Tore Pettersen Moe

---

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: Lundby elektriske Jostad elektriske

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2021

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: Rørleggeren KAS

---

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?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byggmesterne Braathen og Brenden Egeninnsats

---

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

Ja

Beskriv: Påkoblet kommunalt

---

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

Ja

Beskriv: Har ikke

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt belegningsstein på gårdsplass og byttet ut masse. Lagt elvestein og heller rundt huset

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent

---

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

Ja

Beskriv: Lokal råte på vindski

---

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

Eventuell kommentar: Uavklart

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vannet inn til vaskerommet har fryst inn til vaskerommet ved ekstrem kulde. Dette er forsøkt utbedret.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ukjent

---

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 2021

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Veranda bak garasjen er ikke byggesøkt.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Veranda bak garasjen

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 71-0122/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bjørn Bugge Kjellemo	**2026-08-03**	**Linda Stenhammer**	**2026-08-03**

Identifikasjon

Bjørn Bugge Kjellemo

Identifikasjon

Linda Stenhammer

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

enova

Energiattest



Adresse **Engehaugen 24, 2818 GJØVIK**	
Dato for energimerking **10.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-329784**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **155636092**
Gårdsnummer **64**	Bruksnummer **70**
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 **1955**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **192,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **192,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	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 **200,24 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **233,97 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **48 303 kWh**



Engehaugen 24, 2818 GJØVIK

Detaljering

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



Engehaugen 24, 2818 GJØVIK

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 12.07.2026

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	64	**Bruksnr.**	70	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Engehaugen 24, 2818 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	22522,-	
Renovasjon	8400,-	
Feiegebyr	593,-	
Slamtømming	,-	
Eiendomsskatt	7710,-	
Eiendomsskattetakst	1927500,-	
Festeavgift, kommunal tomt	,-	
Vannmåler	Ja ☐	Nei ☒
- Sist avlest dato	DD.MM.ÅÅÅÅ	
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)		
Kommentar:		

15/1374

Linda Stenhammer
Engehaugen 24
2818 GJØVIK

Vår referanse:	Saksnummer:	Deres referanse:	Gjøvik:
PNJH/12/1610-5/511	12/1610		15.06.2015

Bygningsrådet adm.saksnr.:	Gnr./bnr.:	Bygningsnr.:
15/1374	64/70	155636092

64/70, ENGEHAUGEN 24, GJØVIK – FERDIGATTEST FOR FASADEENDRING OG OPPFØRING AV TILBYGG TIL ENEBOLIG M/HYBEL/SOKKELLEILIGHET

VEDTAK

Kommunen gir herved ferdigattest for 155636092, Jf plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd.

Det vises til mottatt søknad om ferdigattest datert 04.06.2015.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av mottatt søknad om ferdigattest, Jf byggesaksforskriften § 8-1. Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Saksgang/historikk
Tillatelse gitt 16.05.2012, adm. vedtaksnummer 12/1244.

Orientering om klageadgang
Vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningsloven § 1-9 jfr. forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klagen skal være skriftlig og begrunnet. Klagefristen er 3 uker fra den dag vedtaket kom frem til den påførte adresse.
Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes til *Gjøvik kommune v/byggesaksseksjonen, Postboks 630, 2810 Gjøvik*.
For ytterligere informasjon om blant annet klageadgangen, se vedlagt skriv "Generell informasjon til byggesaken".

TJENESTEOMRÅDE PLAN OG UTBYGGING Byggesak

Kontoradresse:	Kauffeldtsplass 1	Tlf:	61 18 95 00	Bank:	6177 05 46809
Postadresse:	Postboks 630, 2810 Gjøvik	Saksbeh.:	61 18 98 27	Foretaksnr.:	940 155 223
E-post:	postmottak@gjovik.kommune.no			Hjemmeside:	www.gjovik.kommune.no

Dersom du har noen spørsmål, ta kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen

Nina Jeanette Bjerke
byggesaksbehandler

Vedlegg:
Generell informasjon til byggesaken

TJENESTEOMRÅDE PLAN OG UTBYGGING Byggesak

Kontoradresse:	Kauffeldtsplass 1	Tlf:	61 18 95 00	Bank:	6177 05 46809
Postadresse:	Postboks 630, 2810 Gjøvik	Saksbeh.:	61 18 98 27	Foretaksnr.:	940 155 223
E-post:	postmottak@gjovik.kommune.no			Hjemmeside:	www.gjovik.kommune.no

VEDLEGG:

GENERELL INFORMASJON TIL BYGGESAKEN

ORIENTERING OM KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, jf plan- og bygningsloven § 1-9 jf forvaltningsloven §§ 28 og 29.

Klagefrist
Klagefristen er 3 uker fra den dag vedtaket kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. En eventuell klage skal sendes til Gjøvik kommune v/byggesaksseksjonen, Postboks 630, 2810 GJØVIK.

Dersom det klages så sent at det kan være uklart om det er klaget i rett tid, bes det oppgitt når vedtaket kom frem. Om det er særlige grunner til det, kan du få forlenget klagefristen ved forespørsel, jf forvaltningsloven §§ 29-32. Dersom klagen blir sendt etter 3 uker fra vedtaket ble mottatt, kan den bli avvist. Du bør derfor opplyse hvorfor du ikke kan lastes for en eventuell forsinkelse.

Klagens innhold og form
Klagen skal være undertegnet, angi hvilket vedtak det klages over, hvilke endringer som eventuelt ønskes, og hvilke grunner som anføres for klagen, jf forvaltningsloven § 32. Klagen bør også nevne eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for bedømmelsen av klagen.

Anmodning om utsatt iverksettelse for gjennomføring av tiltaket
Selv om det er klagerett kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er adgang til å søke om å få utsatt iverksettelse av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf forvaltningsloven § 42.

Innsyn i saksdokumentene
Med de begrensninger som fremgår av forvaltningsloven §§ 18 og 19, har du rett til å se dokumentene i saken.

GENERELL INFORMASJON TIL TILLATELSER
Forholdet til annen lovgivning og private rettsforhold
Tillatelsen er gitt i henhold til plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller privatrettslige forhold, jf pbl § 21-6.

Bortfall av tillatelse
Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jf pbl § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf pbl § 21-9 første ledd.

Kvalitetssikring, kontroll, gjennomføringsplan og tilsyn
Ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende skal ha system for å sikre og dokumentere at plan- og bygningslovgivningens krav er oppfylt, jf. pbl § 24-1.

Ansvarlige kontrollforetak skal sørge for at nødvendig kontroll blir gjennomført og dokumentert, jf pbl § 24-2.

Gjennomføringsplanen skal til enhver tid være oppdatert. Ved tilsyn skal denne kunne fremvises. Plan- og bygningsmyndighetene har plikt til å føre tilsyn med at tiltaket gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av denne lov, jf pbl § 25-1. Plan- og bygningsmyndighetene skal føre tilsyn i slikt omfang at den kan avdekke regelbrudd. Ved vesentlig avvik må planene omarbeides med sikte på ny behandling.

Avfall
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med avfallsplan kan plan- og bygningsmyndighetene ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Ferdigattest (tegninger av utført tiltak og endelig plassering)
Tiltaket tillates ikke tatt i bruk før plan- og bygningsmyndighetene har utstedt ferdigattest, eventuelt midlertidig brukstillatelse, jf. pbl § 21-10.
Ansvarlig søker (ev. tiltakshaver) må sende inn søknad om ferdigattest.

Ved søknad om ferdigattest skal søker bekrefte at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier (FDV-dokumentasjon).

Der det søkes om midlertidig brukstillatelse, skal søker identifisere gjenstående arbeid, bekrefte at byggverket har tilfredsstillende sikkerhetsnivå, og angi tidspunkt for ferdigstillelse.
Kommunen kan utstede midlertidig brukstillatelse når vilkårene i plan- og bygningsloven § 21-10 foreligger.

For tiltak hvor det er krevd uavhengig kontroll, skal det foreligge dokumentasjon for utført sluttkontroll, jf. pbl § 24-2. Sluttdokumentasjonen skal vise at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser i eller i medhold av denne lov.

Der det kreves gjennomføringsplan, jf. byggesaksforskriften § 5-3, skal denne vedlegges søknad om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse. Der det kreves avfallsplan eller miljøsaneringsbeskrivelse, jf. byggteknisk forskrift § 9-6 og § 9-7, skal sluttrapport som dokumenterer faktisk disponering av avfallet vedlegges søknad om ferdigattest.

Dersom det er foretatt justeringer i forhold til tillatelsen som ikke krever endringssøknad, skal søker senest ved søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse sende oppdatert situasjonsplan, tegninger og dokumentasjon om tiltakets plassering slik det er utført. Eventuelle endringer fra tidligere godkjente tegninger skal identifiseres, slik at plan- og bygningsmyndighetene kan vurdere endringene før ferdigattest gis, jf byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2.

Kart med angivelse av kotehøyde for bygningsplassering samt koordinatliste (Euref 89, sone 32) for ferdig plassering skal vedlegges søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, jf. pbl § 21-10.

Plan- og bygningsmyndighetene kan unntaksvis utstede midlertidig brukstillatelse når vilkårene i plan- og bygningsloven § 21-10 foreligger.

TJENESTEOMRÅDE PLAN OG UTBYGGING Byggesak

Kontoradresse:	Kauffeldtsplass 1	Tlf:	61 18 95 00	Bank:	6177 05 46809
Postadresse:	Postboks 630, 2810 Gjøvik	Saksbeh.:	61 18 98 27	Foretaksnr.:	940 155 223
E-post:	postmottak@gjovik.kommune.no			Hjemmeside:	www.gjovik.kommune.no

Ferdigmelding

103 BJ / 1683919 Geomatikk

Kommunens saksnr.: 09/1214

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
64	70				

Adresse: Engehaugen 24 — Postnr.: 2818 — Poststed: GJØVIK

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

GJØVIK KOMMUNE
Saksbeh: GAS
Saksnr./doknr.: 09/1214-3
02 MAI 2012
Emnekode:
Objektkode:

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
	64/70	

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☐ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☐
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☐
Kontrollerklæringer	G	-	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: Linda Stenhammer

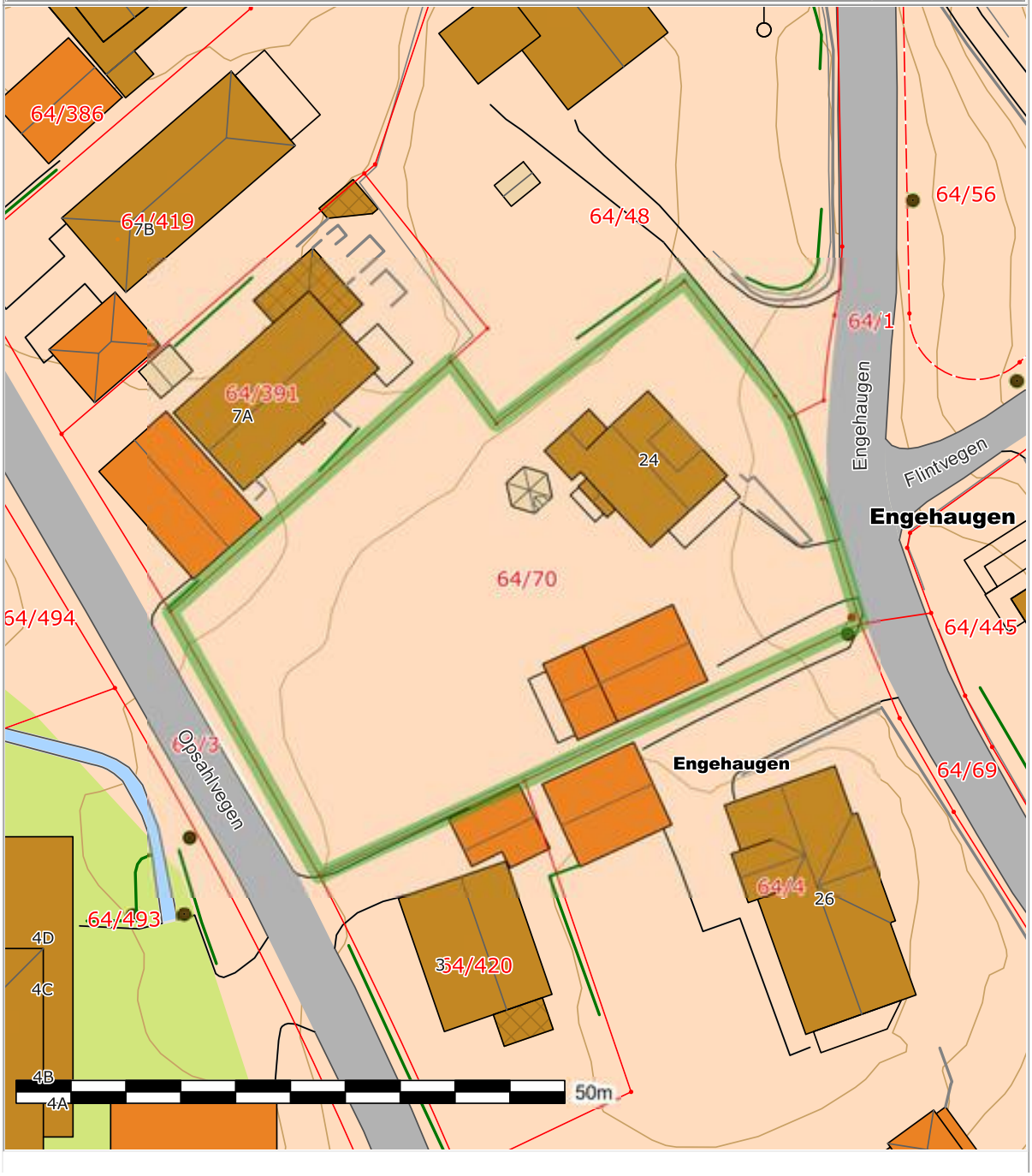
Dato: 27/4-12 — Underskrift: Linda Stenhammer

Gjentas med blokkbokstaver: LINDA STENHAMMER

© standard norge

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 64	Bnr: 70	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Engehaugen 24, 2818 GJØVIK			
Hj.haver/Fester:	KJELLEMO BJØRN BUGGE, Engehaugen 24, 2818 GJØVIK, med flere			
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 30/6-2026 Sign:			Målestokk 1:500



Dagbok nr. 3316 1958
Toten Sorenskriverembete
8/10

Erklæring.

Som andelshaver i A/L Toppen Vannverk (senere kalt Vannverket), gir jeg herved Vannverket rett til å legge hoved- og stikkledninger over min eiendom Fredbo
gnr. 64 bnr. 70 i Vardal på disse vilkår:

1.

Vannverket betaler ikke erstatning for graving av ledninger over min grunn. Det samme gjelder for graving til reparasjon eller vedlikehold av disse ledninger. Slike arbeider skal dog så vidt mulig utføres på en årstid da de volder minst ulempe.

Skade på avling, grøfter, trær og lignende erstattes etter overenskomst eller voldgift etter punkt 2.

2.

Eventuell tvist som måtte oppstå mellom andelshaveren og Vannverket avgjøres med endelig virkning av 3 uvillige menn, hvorav partene oppnevner en hver og sorenskriveren i Toten det 3. medlem.

Voldgiftsretten bestemmer hvem av partene som skal bære omkostningene eller om disse skal fordeles.

3.

Denne erklæring kan tinglyses på den nevnte eiendom.

Engehaugen, den 23/4 1956

Johan Olsen

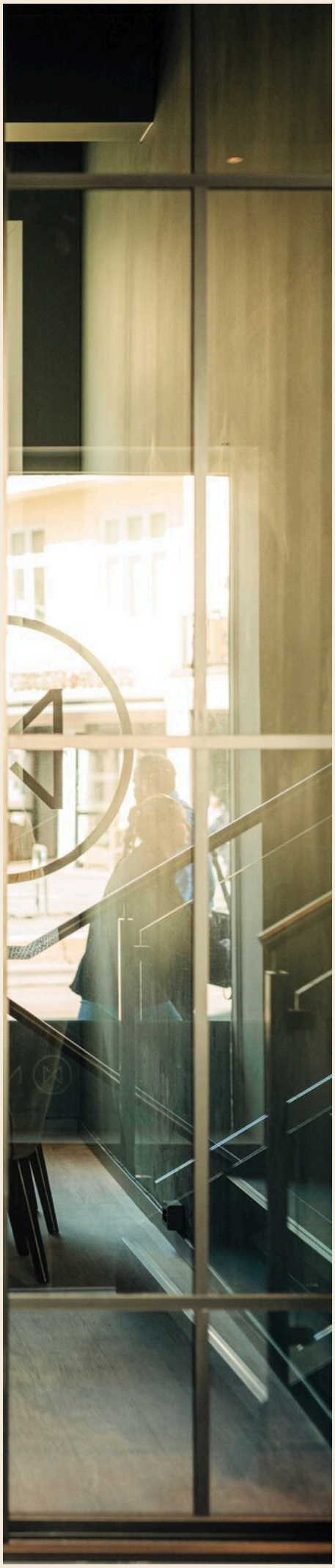
Rigtig gjenpart bekrefte.

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.

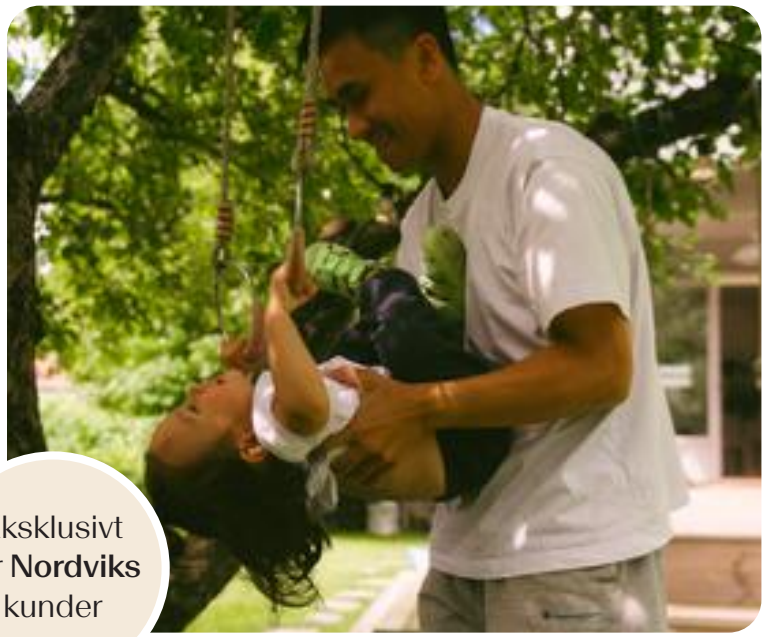


Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK
gjovik@nordvikbolig.no
950 89 800

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: 71-0122/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Engehaugen 24 2818 GJØVIK
Matrikkel: Gnr 64, bnr 70 (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:

Hans Idar Markestad

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Gjøvik
h.i.markestad@nordvikbolig.no
907 79 652