NORDVIK

Vesleengvegen 12

2 soverom | 87 kvm | Enebolig



Velkommen til

Vesleengvegen 12

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
31	Om boligen
43	Nabolagsprofil
45	Tilstandsrapport
84	Egenerklæringsskjema
92	Andre vedlegg
115	Kontaktinfo
118	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
121	Forbrukerinformasjon om budgivning
122	Budskjema

Salgsoppgave produsert 22.06.2026









Nøkkelinformasjon

Enebolig med nydelig utsikt og attraktiv beliggenhet. Kort avstand til skoler, barnehage og sentrum.

Prisantydning	**2 700 000,-**
Omkostninger	**68 590,-**
Totalpris	**2 768 590,-**
BRA-i	**87 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1961**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Nordvik Eiendomsmegling presenterer Vesleengvegen 12 - Enebolig oppført i 1961 over to etasjer med nydelig utsikt. Eldre enebolig beliggende i Nordbyen, med kort avstand til skole, barnehage, offentlig transport og et bredt utvalg av butikker og servicetilbud. Stor tomt med utviklingspotensiale i henhold til gjeldende regulering.

Høydepunkter:

- Flott utsiktseiendom
- Fin og arealeffektiv planløsning
- Turmuligheter med marka i umiddelbar nærhet
- Godt potensiale
- Moderniseringsbehov

Velkommen til visning!

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 87 kvm
Total BRA: 101 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Alt. planløsning
BRA-i: 87 kvm
Total BRA: 101 kvm









































































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
71-0054/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Vesleengvegen 12, 2819 GJØVIK
Gnr 72, bnr 135 (ideell andel 1/1) i Gjøvik kommune

Selger
Bjørn Bjølseth

Kjøpesum og omkostninger
2 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
67 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
68 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
88 290,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
2 768 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
2 788 290,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1961

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 87 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 101 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

Enebolig
1. etasje:
BRA-i: 87 kvm. Kjøkken, stue, tv-stue, bad, 2 soverom, 2 boder, toalettrom, spisestue, vindfang og teknisk rom
BRA-e: 14 kvm. Garasje
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 10 kvm. Terrasseplatting på 10 m² mot sør med adkomst fra stue, tildels overbygd med tak.

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. 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.

Standard
Boligen er fra 1961. Normal standard og planløsning. Oppvarming består av vedfyring og strøm via varmepumpe luft-luft. Se boligens energiattest. Ventilasjon består av naturlig ventilasjon. El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

Terrasseplatting på 10 m² mot sør med adkomst fra stue, tildels overbygd med tak. Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integrert stekeovn, platetopp, microbølgeovn og oppvaskmaskin. Plass til frittstående kombiskap kjøl/frys. Kjøkkenventilator er montert over platetopp.

Våtrommet er som fra byggeåret. Belegg på gulvet, tapet på vegger og malte glatte flater i himling. Servant, dusjkabinett, stråleovn og naturlig avtrekk.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten

demontering/ flytting av deksler/innredning ol. Dette er et våtrom som har oppnådd forventet brukstid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom. Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom. Våtrommet gis TG 3.

Toalettrom med gulvbelegg, tapet på vegger og tapet i himling. Servant, gulvmontert toalett, naturlig avtrekk og panelovn.

Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran er plassert på toalettrom.

Synlige innvendige avløpsrør i: Soil/støpejern.

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

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1984 er plassert i teknisk rom.

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

Parkering
Gruset oppkjøring, plen på parkering/gårdsplass. Parkering i garasje og på gårdsplass.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: satt inn dusjkabinett, byttet kran og blandebatteri, slange til dusjen.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei. Eventuell kommentar: vet ikke, tror ikke det.

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: Skiftet kledning på gavlvegger, med vindsperreduk og lufting. Vegger malt 2 strøk. Kledning under stuevindu (med vindsperreduk) og inngangsparti byttet. Isbord og vindskier skiftet. Takrennesystem skiftet på begge sider av huset. Isoleringsmatter lagt på vannrør under huset. Arbeidet utført av Granberg bygg AS høsten 2025. Tak fornyet ved å legge på takplater gjort av eier 1999.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei. Eventuell kommentar: Vet ikk, men det er gjort gravearbeidet rundt huset.

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: Byttet til automatsikringer. Mjøs elektro, sept 2020.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Kontroll utført av Gjøvik energi i 2000. Feil som ble avdekket ble utbedret av elektriker Bjørn Holto virker det som, men har ikke dokumentasjon på dette annet enn kladd.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet blandebatteri på kjøkken og bad av eier. Vannrør til eiendom ble lagt av entreprenør ifbm utbedring i gata ca 2006 Tror dette ble utført av Toten Bygg og Anlegg AS.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei. Eventuell kommentar: I forbindelse med bytte av rør til huset så ble det gravd ut noe masser utenfor nordsiden av huset. Noe ble ikke fylt på og det ble satt opp provisorisk vegg og tak i kjellerhøyde her.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei. Eventuell kommentar: Vet ikke. Det har vært en liten parafintank inne i huset tidligere som er koblet fra. Dette ble gjort før 2000 en gang.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ca år 2000 Nytt gulv og vegger lagt på kjøkken, stue og gang/ entre etter vannlekkasje. Gjort av firma engasjer via forsikringen. Varmekabler lagt samtidig på kjøkken av firma. Ikke mulig å oppdrive firmas navn Varmepumpe installert av firma. Ikke mulig å innhente firmanavn.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Bad og vaskerom fra byggeår. Gammelt sluk. Kommer noen dråper ut fra Varmtvannstank på vaskerommet så denne er ikke i orden. Den fungerer dog godt ifht varmtvann. Dårlig pakning på blandebatteri vask på badet. Denne lekker i noen posisjoner. Vannet renner rett i vasken. Vannet stenges manuelt hver gang det ikke er folk i huset (huset brukes som fritidsbolig)

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: Vet ikke.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Det er funnet noe råteskader i takkonstruksjon rett over inngangsparti vår 2026 i forbindelse med feste av snøfanger. Det antas at taket bør rehabiliteres. Små sprekker i murpuss enkelte steder. Undertegnede har ikke kunnskap om skadeomfang.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Beskriv: En stikkontakt som er løsnet fra veggen på kjøkkenet. Denne brukes ikke. Samtidig bruk av oppvaskmaskin og vask på kjøkkenet har medført lite støt ved enkelte tilfeller, sannsynlig en jordingsfeil. Benytter derfor ikke disse samtidig.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Usikker, men tregt avløp fra dusj. OK avløp fra vask samme rom. Som nevnt tidligere så er det rust i sluk på vaskerommet. Usikker funksjon på denne da den ikke er blitt benyttet på mange år. Frossent rør i 2022 på bad. Byttet slange til dusjkabinett. Vannlekkasje fra kjøkken rundt år 2000. Dette var en forsikringssak og ble utbedret av fagfolk.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Beskriv: Lekestue/bod har råttent gulv og døra er forfallen. Svært slitt fasade.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst utført i november/desember 1995 av ingeniør Hans Olav Lie fra Norges takseringsforbund.

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. Eventuell kommentar: Brukes kun som fritidsbolig. Ikke hørt om planer.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei. Eventuell kommentar: Tror ikke det er det. Kun vært en liten petroleumstank inne som er tømt og frakoblet.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei. Eventuell kommentar: Eiendommen er brukt som fritidsbolig de siste 27 årene.

Bygningssakkyndig
Ole Anders Sørum Brænden

Byggemåte
ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Taket er tekket med metallplater.

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

Nedløp og beslag: Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall. Vindskier og toppbord i treverk. Taknedløp, renner og forbordbeslag ble skiftet 2025.

Veggkonstruksjon: Yttervegg i murte blokker. Murt forblending.
Kledning av panel i gavler.

Takkonstruksjon/Loft: Mønet skråtak i trekonstruksjoner. Undertaksbord. Kaldt loft. Himling av lettbetongelementer.
Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke/loftstige og lyst med lommelykt. Jeg har ikke kontrollert hele loftet fordi det ikke er etablert gangbart gulv.

Takkonstruksjon inngang til krypkjeller: Skråtak i trekonstruksjoner på gavl mot nord.

Vinduer: Trevinduer med 2-lags isolerglass, datert 1985. Vindu av glassbyggerstein på toalett og bad.

Dører: Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass.

Dører - 2: Balkongdør i treverk med koblet glass.
Ytterdør i treverk med koblet glass.
Dørene er fra byggeåret.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Terrasseplatting på 10 m^2 mot sør med adkomst fra stue, tildels overbygd med tak. Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller i elementer av lettbetong. Støpt gulv på grunn i teknisk rom og bod. Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell på gulv stue/spisestue.

Overflateavvik er målt i to tilfeldig utvalgte rom per etasje i henhold til NS 3600. Det kan forekomme større

skjevheter i områder som ikke er målt, da boligen var møblert og ikke fullt tilgjengelig for kontroll.

Pipe og ildsted: Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Vedovn.

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

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

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

Grunnmur og fundamenter: Punktfundamentering av støpte søyler og betongdragere under etasjeskille.

Terrengforhold: Skrånende tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendig avløpsrør i: Plast. Synlige utvendig vannrør i: Plast.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eier opplyser om at vann og avløpsledninger er lagt ny inn i kjeller i 2003 (bildedokumentasjon).

TG2
Taktekking
· Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking, lekter og undertak er oppnådd.

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

· Ut ifra alder kan skader oppstå på eldre undertak. Slitasje og manglende tilpasning kan medføre redusert levetid, svekket funksjon og høyere sannsynlighet for lekkasjer og følgeskader. Ved behov bør eldre tekking fjernes og erstattes med et undertak som tilfredsstiller gjeldende standarder for tetthet og ventilasjon.

Nedløp og beslag
· Enkelte beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid.
· Det mangler snøfanger på hele/deler av takflatene.
Konsekvens/tiltak: · Når beslag har passert halvparten av forventet funksjonstid, øker risikoen for slitasje, lekkasjer, deformasjoner og redusert avrenningsevne. Eldre materialer vil over tid gi større risiko for fuktpåvirkning på fasade og konstruksjon.
Det anbefales jevnlig kontroll og rengjøring av takrenner, nedløp og beslag for å sikre god funksjon.

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

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

Veggkonstruksjon
· Områder som er værslitt vil ha større behov for vedlikehold.

· Yttervegger av lettbetong har slitasje og enkelte sprekker/riss.

· Endeved på utvendig kledning har ikke dryppkant.
Konsekvens/tiltak: · Lettbetong/Ytong er en porebetong som erfaringsmessig trekker til seg vann. Dersom fasaden ikke har tilstrekkelig overflatebehandling eller vedlikehold, øker risikoen for fuktopptak. Dette kan føre til misfarging, frostspreng, redusert styrke og på sikt skader på konstruksjonen. Regelmessig vedlikehold og overflatebehandling anbefales for å hindre vanninntrenging.

· Ingen dryppkant forkorter kledningens funksjonstid. Det anbefales å etablere skråskjære nedre del av kledningen for å begrense fuktopptrekk i treverket. Viktig at endeved overflatebehandles.

Takkonstruksjon/Loft
· Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang.

· Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg.

· Loftsluke mangler pakning.

· Himling av lettbetongelementer ved loftsluke virker ustabil å gå på.
Konsekvens/tiltak: · Det er registrert åpninger og glipper der skadedyr kan trenge inn i konstruksjonen. Disse må tettes der åpningene overstiger ca. 6 mm, samtidig som nødvendig ventilasjon av konstruksjonen ivaretas. Det anbefales å sikre slike punkter for å redusere risikoen for inntrengning av skadedyr og påfølgende skader.

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

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

· Stabilitet i himling av lettbetongelementer må kontrolleres mot tilstrekkelig understøtting ettersom konstruksjonen virker ustabil ved stikktakninger på loft.

Takkonstruksjon inngang til krypkjeller
Konstruksjonene har skjevheter. · Bygningen er underdimmensjonert, og vil tåle lavere snølaster og belastning enn hva som kreves i dag.
Trekonstruksjoner ligger mot terrengnivå og er eksponert for kontinuerlig fuktighet. Dette vil over tid forårsake råte i konstruksjonen.
Konsekvens/tiltak: · En underdimensjonert konstruksjon kan medføre redusert bæreevne og stabilitet. Dette gir økt risiko for deformasjoner, forkortet levetid og manglende stabilitet.
Med bakgrunn av nevnte avvik bør konstruksjonen fjernes/rives.

Vinduer
· Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående.
· Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav, særlig åpninger med glassbyggerstein.
· Værslitte vinduer.
· Punktert isolerglass er registrert.
Konsekvens/tiltak: · Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes. Konsekvens av avviket/eldre vinduer/dårlige vinduer, gir en fremtidig kostnad på fornyelse/vedlikehold. Eldre isolerglass medfører økt forbruk av energi til oppvarming. Varmetap fra vinduer kan forårsake at varm luft stiger inn på kaldtloft og er med på å skape kondens og ising på taktro i den kalde årstiden.

· Vedlikehold/ utskiftinger må påregnes. Værslitte vinduer vil kreve ytterligere vedlikehold samtidig som de vil ha dårligere funksjon mot kulde og fukt enn nyere vinduer. Overflatebehandlingen er treverkets beskyttelse mot vann, tilsmussing og misfarging fra svertesopp eller alger. Om treverket blir stående uten beskyttelse vil dette øke risikoen for at treverket trekker til seg fukt som igjen kan føre til fuktskader.

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

Dører - 2
· Dører er værslitte utvendig og det er sprekker i overflate.
· Dører har høyt varmetap i forhold til dagens krav.
Konsekvens/tiltak: · Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming.

· Slitasje på vrider og låsemekanisme kan medføre redusert funksjon, vanskelig bruk, og økt risiko for at dør ikke lar seg låse eller åpne som tiltenkt. Dette kan gi svekket sikkerhet og brukskvalitet. Vrider og låsemekanisme bør kontrolleres, og ved behov repareres eller skiftes ut for å sikre normal funksjon og tilfredsstillende sikkerhet.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
· Konstruksjonen er ikke bygget på frostsikker grunn, bevegelser og skjevheter vil derfor kunne forekomme.
· Konstruksjoner/overflater er værslitte.
Konsekvens/tiltak: · Manglende fundamentering på frostsikker grunn medfører setninger, bevegelser og skjevheter i konstruksjonen. Ved behov bør konstruksjonen sikres eller bygges om med fundamentering til frostfri dybde, alternativt med andre godkjente metoder som hindrer bevegelser.

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

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

Etasjeskille/gulv mot grunn
· Det er påvist totalt høydeavvik over 30mm.
· Det er registrert forhøyede fuktverdier i etasjeskille som følge av fuktig grunn/tilstand i krypkjeller.
Konsekvens/tiltak: · For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden

være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
· Det må foretas utbedringer av fukt/råteskader. Omfang av utbedringer avgjøres på grunnlag av resultatet fra ytterligere undersøkelser. Høyt fuktnivå kan forårsake soppvekst, bakterieangrep, dårlig lukt og uheldige kjemiske reaksjoner i bygningsmaterialer, samt manglende stivhet/bæring i konstruksjoner.

Pipe og ildsted
· Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.
· Sprekker/ riss i pipe registrert.
· Rennemerker på pipe/ sotluke.
· Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet.
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.
· Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader. Sprekker i vanger gir risko for varmeoverføring til brennbart materiale, røyk/sotlekkasje, og økt risko for sotbrann. Utbedring av riss/sprekker må påregnes.
· Rennemerker kan tyde på vanninntrenging som over tid kan gi korrosjon, misfarging og svekkelse av murverk eller metallkomponenter. Dette kan også medføre risiko for skader på tilstøtende konstruksjoner og redusert brannsikkerhet. Årsaken til rennemerker bør avdekkes gjennom nærmere kontroll av pipe og sotluke. Utbedring kan innebære tetting av lekkasjepunkter, reparasjon av puss/murverk og tilfredsstillende overflatebehandling.
· Manglende beskyttelse kan øke risikoen for brann ved gnist- og varmepåvirkning av gulvet. Det må etableres "ikke brennbart materiale" ihht. Forskriftskrav foran ildsted.

Krypkjeller
· Utvendig terreng ligger høyere enn krypekjeller, dette gir økt risiko for fuktinnsig.
· Fuktig grunn under plast på grunn.
· Typiske kjelleredderkopper er registrert, noe som ofte kan indikere fuktig krypkjeller.
Konsekvens/tiltak: · Terrengforhold utvendig må endres så vann ikke renner inn mot krypkjeller. Dette for å forhindre at krypkjelleren blir utsatt for unødvendig fuktbelastning som igjen kan føre til fuktskader over tid.

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

Etasjeskiller er av porebetong som erfaringsmessig trekker til seg vann. Dersom fasaden ikke har tilstrekkelig overflatebehandling eller vedlikehold, øker risikoen for fuktopptak. Dette kan føre til misfarging, frostspreng, redusert styrke og på sikt skader på konstruksjonen. Regelmessig vedlikehold og overflatebehandling anbefales for å hindre vanninntrenging.

Innvendige dører
· Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje.
· Slitasje på vrider og låsekasser.
Konsekvens/tiltak: · Dørene fungerer i dag, men ut ifra alder og funksjon er utskifting nært forestående.

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

1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk
· Halvparten av forventet brukstid eller mer er oppnådd på ventilator/ vifte.
Konsekvens/tiltak: · Sannsynlighet for feil/funksjonssvikt øker med alder. Effektivitet svekkes også med alder. Det anbefales å følge med på funksjon og lydnivå, samt gjennomføre regelmessig rengjøring og vedlikehold for å forlenge gjenværende brukstid. Eier bør påregne utskifting av ventilatoren/viften innen rimelig tid, og vurdere fornyelse dersom kapasitet eller driftssikkerhet svekkes ytterligere.

1. Etasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon
· Ventilasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
· Toalett har skade.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd.
Konsekvens/tiltak: · Naturlig ventilasjon gir begrenset og væravhengig luftutskifting. Det anbefales å forbedre ventilasjonsforholdene ved å etablere mekanisk avtrekk og tilluft under dør.

· Toalett anbefales utskiftet.

Vannledninger
· Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet funksjonstid for skjulte røranlegg er oppnådd.
Konsekvens/tiltak: · Når vannrør har oppnådd forventet funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Oppgradering må påregnes.

Avløpsrør
· Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/ risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en naturlig slitasjegrad.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avløpsrør skiftes.

· Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at forventet funksjonstid for avløpsrør er oppnådd.
Konsekvens/tiltak: · Når avløpsrør har oppnådd forventet funksjonstid er det økt risiko for fremtidige lekkasjer. Funksjonstid avhenger av bruk og type rør. Tidspunkt for utskifting er vanskelig å angi eksakt. Utskifting av avløpsrør må påregnes.

Grunnmur og fundamenter
· Eldre betong kan ha redusert kvalitet.
· Fundamenter/pillarer er stedvis gravd inntill i etterkant av byggeår, noe som har ført til endringer av overdekkende masser på fundament. Dette fører til at tele kan gå ned mot søylens fundamentering og det vil dermed ikke lenger være en frostsikker konstruksjon.

· Skrå/vertikale sprekker på grunnmur er et symptom på bevegelser i grunn.
Konsekvens/tiltak: · Fundamenter som ikke står på frostsikker masse, uten tilstrekkelig fuktsikring vil kunne bevege seg gjennom årstiden som følge av tele og fuktighet. Dette kan føre til bevegelse. Om man ønsker en stabil konstruksjon må fundamentene frostsikres.

· Overvåk tilstanden jevnlig. Skrå/vertikale sprekker er et symptom på bevegelser i grunn/ fundamenter. Setningsskader i grunnmuren kan føre til svekkelse i konstruksjon under bygningen. Dette kan inkludere skjevheter, sprekker i vegger og gulv. Setningsskader kan også føre til problemer med dører og vinduer som ikke lukker, og kan resultere i vanninntrengning og fuktighetsskader. Det er viktig å håndtere setningsskader i grunnmuren for å unngå ytterligere skade. Dette kan medføre kostnader til utbedringer.

Terrengforhold
· Stedvis fall på terreng mot bygning, dette er avvik fra dagens krav. Anbefalt fall på terreng er 1:50, 3 m fra fundamentene. (Det vil si jevnt fall på minimum 60 mm, 3 m fra fundamentene).
Konsekvens/tiltak: · Viktig å lede vann bort fra fundamentene. Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til boligen. Dette kan føre til fuktskader. Det anbefales å etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft for overvann.

Utvendige vann- og avløpsledninger
· Det er registrert manglende isolering av vannrør i krypkjeller som er utsatt for frost.
Konsekvens/tiltak: · Det er viktig å følge med på temperatur kryprom med vannrør. Vannrør er stedvis isolert med vintermatter, men det vil følgelig være risiko for frost i overganger/gjennomføringer. Dersom vannrør/koblinger fryser er det risiko for at vannrør kan føre til lekkasje.

TG3
1. Etasje - Bad - Generell
Våtrommet er som fra byggeåret.
Belegg på gulvet. Tapet på vegger. Malte glatte flater i himling. Servant. Dusjkabinett. Stråleovn. Naturlig avtrekk.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
Dette er et våtrom som har oppnådd forventet brukstid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom. Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom.
Våtrommet gis TG 3. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. · Vurdering er basert på at anbefalt brukstid for våtrommet er oppnådd.
· Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende.
· Belegg har løsnet fra underlaget.
· Støpejernssluk har kort restlevetid og har sannsynligvis ikke tilfredsstillende klemming av membran.
· Våtrommet har utlevd normal levetid, oppussing må påregnes.
Konsekvens/tiltak: · Forventet brukstid er oppnådd og det kan være skjulte skader på eldre våtrom. Ved endret bruksmønster kan lekkasjer og vannskader oppstå på eldre våtrom. Det anbefales derfor å gjøre en vurdering av hvordan våtrommet skal brukes videre, og hvilke risiko som er forbundet med videre bruk av våtrommet. Kostnadsestimatet gis for full oppgradering med vanlig standard for våtrom. Våtrommet anbefales å totalrenoveres pga. elde. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Varmtvannstank
· Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid.
· Det er åpent deksel på bereder til elektrisk panel. Det er registrert symptomer på varmgang på elektriske komponenter.
Konsekvens/tiltak: · Forholdet med bereder bør kontrolleres av elektriker, imidlertid bør strøm til varmtvannsbereder kobles av.
· En bereder bør skiftes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare. Vanligvis sier man at varmtvannsberedere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må bereder skiftes.

Fuktsikring og drenering
· Det er påvist fuktvandring i mur og fuktig grunn i krypkjeller ved bygningens fundamentering. Dette er indikasjoner på defekt/svekket fuktsikring.
Konsekvens/tiltak: · Det anbefales redrenering og forbedring av fuktsikringen på grunnmuren. Det gjøres oppmerksom på risiko for skjulte skader i konstruksjonen. Konstruksjon rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende/svikter.

TGIU
1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Utfra tegninger, og enkle undersøkelser på befaringsdagen, så fremgår det at det skal være konstruksjoner av betong rundt våtrommet. Fuktsøk på

overflater er foretatt, se under membran tettesjikt.

Når hulltaking for fuktmåling ikke er gjennomført innebærer dette en begrensning i undersøkelsen. Det kan ikke utelukkes at skjulte fuktforhold eller skader i konstruksjonen. Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) er derfor valgt for dette kontrollpunktet.

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

Oppvarming
Oppvarming består av: Strøm. Vedfyring. I hovedsak ved hjelp av: Luft til luft varmepumpe, ildsted og panelovner.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 16 467,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer vann og avløp. renovasjon og feiegebyr. Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

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

Eiendomsskatt
Kr 4 800,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 618 987,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 2 475 946,- 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
IF Forsikring
Polisenr: 7471498

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 128 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt på 1 128 m² som er skrånende, opparbeidet med plen og beplantning. Gruset oppkjøring, plen på parkering/gårdsplass.

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

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eldre enebolig beliggende i Nordbyen, med kort avstand til skole, barnehage, offentlig transport og et bredt utvalg av butikker og servicetilbud.

Bebyggelse
Bolig med internt bruksareal på 87 m² over ett plan. Terrasseplatting mot sør utenfor stue. Garasje inntilliggende bolig med en biloppstillingsplass.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest:
Det foreligger verken ferdigattest,

ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Dette er derav ikke unormalt for boliger bygget før 1998. Eiendommer er registrert som tatt i bruk i matrikkelen.

Byggemeldte tegninger:
Det foreligger byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulerings- og arealplaner
Vedtatt kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2020-2032
Kp Bestemmelse Område
Boligbebyggelse - Nåværende

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

3407/72/135:
12.10.1987 - Dokumentnr: 9570 - Rettigheter iflg. skjøte
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

12.10.1987 - Dokumentnr: 9568 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3407 Gnr:72 Bnr:15
EIENDOMEN HAR TIDLIGERE HATT FESTENUMMER

01.01.2020 - Dokumentnr: 393582 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0502 Gnr:72 Bnr:135

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr. 72 bnr. 15 i Gjøvik kommune («hovedbølet»).

Selv om heftelsene ikke er tinglyst på eiendommen som selges, vurderes de å ha betydning for denne eiendommen. Heftelsene kan ikke slettes uten rettighetshavers samtykke. Ta kontakt med megler ved spørsmål rundt dette.

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
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.

Offentligrettslig pålegg
Ingen kjente av betydning for eiendommen.

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.

Andre forsikringer
Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Hus kr. 9 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 875,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 17 500,-

Samlet skal selger betale kr. 122 575,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 29. juni 2026

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

Meglerforetaket
Nordvik Gjøvik
Øvre Torvgate 21
2821 GJØVIK
Juridisk navn: GLT Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927267500

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

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

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

Vesleengvegen 12

Nabolaget Nerbyjordet/Tranberg - vurdert av 22 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Fredheim skole (1-7 kl.) 330 elever, 23 klasser	**18 min** 1.5 km
Gjøvik skole (1-7 kl.) 216 elever, 17 klasser	**5 min** 2.2 km
Bjørnsveen ungdomsskole (8-10 ... 315 elever, 26 klasser	**19 min** 1.6 km
Vardal ungdomsskole (8-10 kl.) 350 elever, 24 klasser	**5 min** 2.7 km
Gjøvik videregående skole 1050 elever	**18 min** 1.4 km
Raufoss videregående skole 450 elever	**19 min** 11.8 km

Offentlig transport

Bergslia Linje B42, B48	**3 min** 0.3 km
Gjøvik stasjon Linje R30, R30x	**5 min** 2.3 km
Oslo Gardermoen	**1 t 26 min**

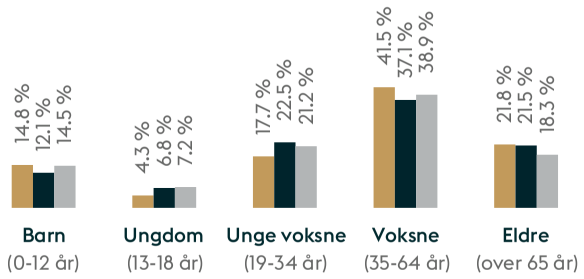
Barnehager

Kråkjordet barnehage (1-5 år) 52 barn	**16 min** 1.3 km
Lissomskogen barnehage (1-6 år... 68 barn	**17 min** 1.4 km
Trollhaugen barnehage (1-5 år) 28 barn	**17 min** 1.4 km

Dagligvare

Coop Prix Tranberg	**13 min**
Rema 1000 Gjøvik Stadion	**21 min**

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående

Sport

Tranberg flerbruksflate	5 min
Utsikten Stadion nærmiljøanleg...	7 min
Basic Gym	5 min
MOVA CC Gjøvik	5 min

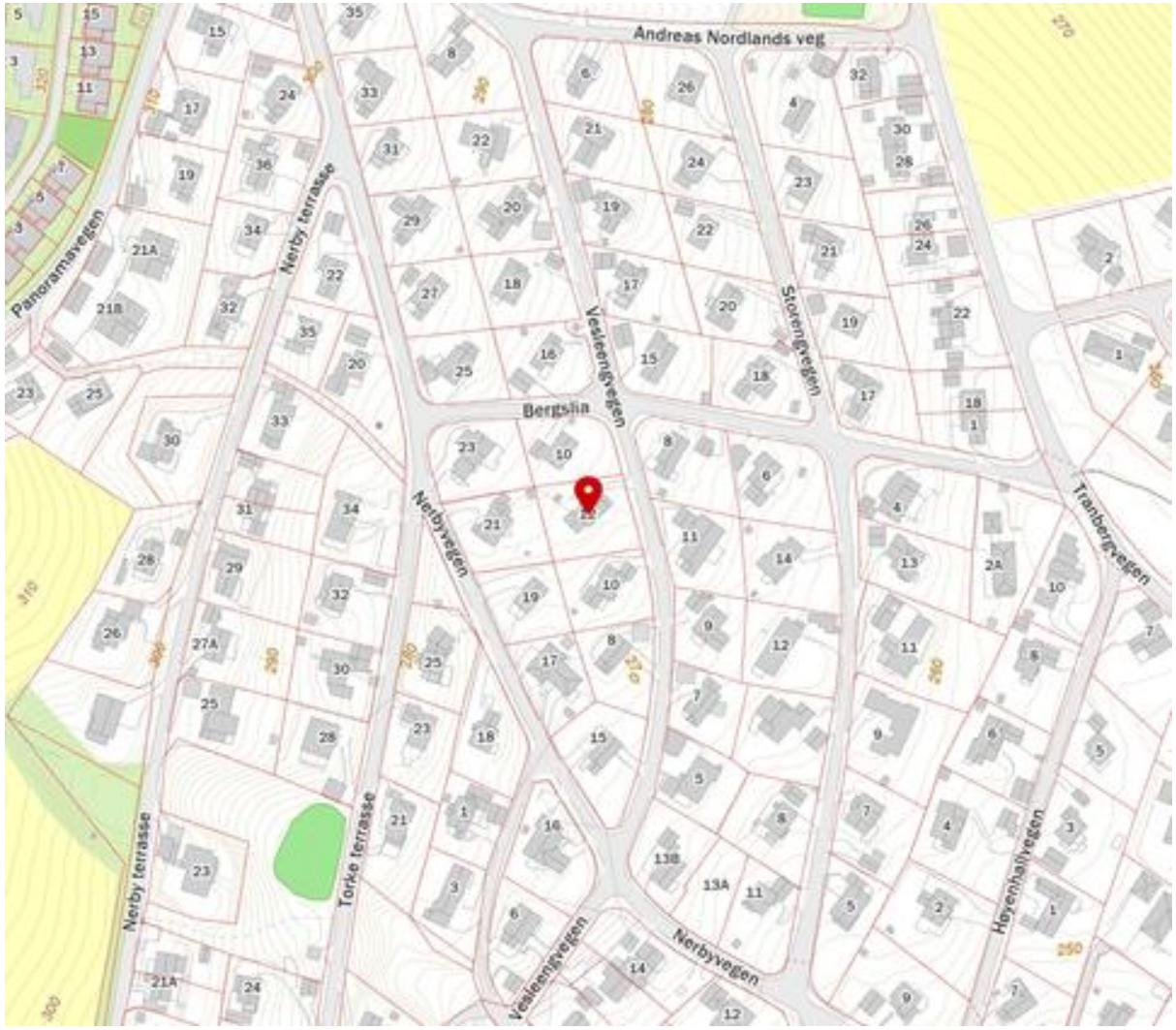
«Hyggelig, etablert villaområde, kort vei til friluftsområder, skole og bysentrum. Lite trafikk og støy, flott utsikt og koselige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 97/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Trafikk
Lite trafikk 88/100



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

Tilstandsrapport

TAKSTCON

Enebolig

Vesleengvegen 12 , 2819 GJØVIK

GJØVIK kommune

gnr. 72, bnr. 135

Markedsverdi

2 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 21.05.2026 **Rapportdato:** 08.06.2026 **Oppdragsnr.:** 21008-1783 **Eiendomsverdi ref nr:** EX3893

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

TAKSTCON

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

Takstcon AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Ansvarlig foretak

Takst & Byggrådgivning AS - 929671996

Ole Anders Brænden

Uavhengig Takstingeniør

oleanders@takstcon.no

974 88 130

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Eldre enebolig beliggende i Nordbyen, med kort avstand til skole, barnehage, offentlig transport og et bredt utvalg av butikker og servicetilbud.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Fundamentert med støpte pillarer til grunn og bærende dragere av betong. Kryprom med jordgulv. Etasjeskille i lettbetongelementer. Yttervegg i lettbetongelementer, pusset/sprøytet utvendig. Mønet skråtak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Taktekking med metallplater. Takrenner og utvendige beslag i metall. Vindskier i tre. Trevinduer med 2-lags isolerglass.

BEBYGGELSEN:
Bolig med internt bruksareal på 87 m² over ett plan.
Terrasseplatting mot sør utenfor stue.
Garasje inntilliggende bolig med en biloppstillingsplass.

STANDARD:
Boligen er fra 1961.
Normal standard og planløsning.
Oppvarming består av vedfyring og strøm via varmepumpe luft-luft. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

OM TOMTEN:
Eiet tomt på 1 128 m² som er skrånende, opparbeidet med plen og beplantning. Gruset oppkjøring, plen på parkering/gårdsplass.

Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Terrasseplatting på 10 m² mot sør med adkomst fra stue, tildels overbygd med tak. Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Malte glatte flater. Malt strie. Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater. Malt strie. Panel. Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Gulvbelegg. Fliser.

Etasjeskiller i elementer av lettbetong. Støpt gulv på grunn i teknisk rom og bod. Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell på gulv stue/spisestue.

Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Vedovn.

KRYPROM:
Punktfundamentering med kryprom under etasjeskille av lettbetongelementer.

Profilerte heltredører.

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

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er som fra byggeåret.
Belegg på gulvet. Tapet på vegger. Malte glatte flater i himling. Servant. Dusjkabinett. Stråleovn. Naturlig avtrekk.

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

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integrert stekeovn, platetopp, microbølgeovn og oppvaskmaskin. Plass til frittstående kombiskap kjøl/frys.

Kjøkkenventilator er montert over platetopp.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med gulvbelegg, tapet på vegger og tapet i himling. Servant. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk. Panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran er plassert på toalettrom.
Synlige innvendige avløpsrør i: Soil/støpejern.

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

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1984 er plassert i teknisk rom.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Det er ikke kjennskap til utbedringer av fuktsikring siden byggeår.
Punktfundamentering av støpte søyler og betongdragere under etasjeskille.
Skrånende tomt.

Beskrivelse av eiendommen

Utvendig avløpsrør i: Plast. Synlige utvendig vannrør i: Plast.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eier opplyser om at vann og avløpsledninger er lagt ny inn i kjeller i 2003 (bildedokumentasjon).

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

RADON:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget hadde ikke krav til radonsperre. Årsgjennomsnittet av radonkonsentrasjon i rom bør ikke overstige 200 Bq/m³ i inneluft.
Mer informasjon kan leses på https://dsa.no/radon.

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

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

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

- Boligen skal ha godkjent håndslokker eller fast slokkeanlegg.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	101 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	101 m²
Totalpris	2 700 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger	2 850 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

• 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.

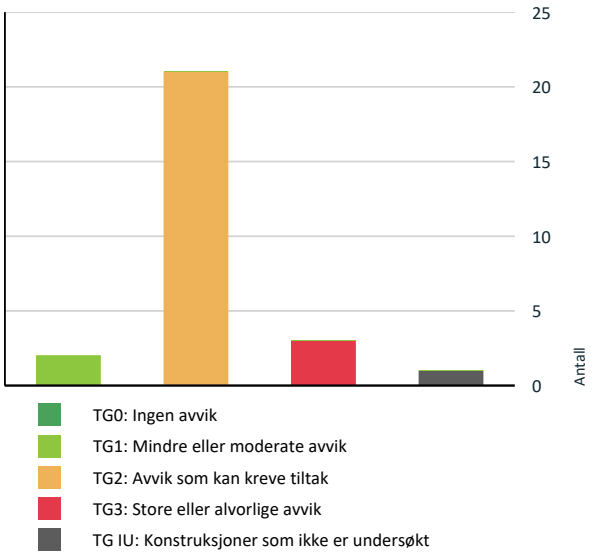
Teknisk krav som for eksempel avstand mellom byggverk og utførelse av brannskillende konstruksjoner er ikke vurdert av takstmann dersom det ikke er spesielt omtalt i rapporten.

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.

• Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon.

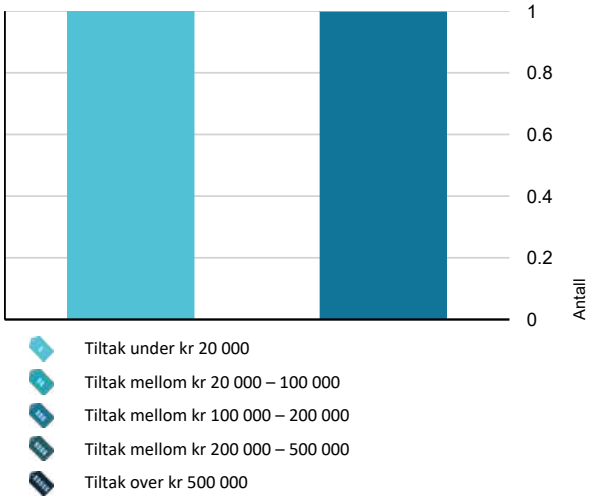
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon inngang til krypkjeller	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 2	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

●	**Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Terrengforhold**	Gå til side
●	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**	Gå til side
●	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
●	**Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk**	Gå til side
●	**Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1961

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

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygningen er 65 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til et nytt bygg. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Det er foretatt noe oppussing men boligen fremstår i vesentlig grad som fra byggeår. Kostnader til fornyelser må påregnes.

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

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med metallplater.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Halvparten av forventet funksjonstid eller mer på taktekking, lekter og undertak er oppnådd.

• Eldre tekking av asfaltpapp er brukt som undertak, forventet brukstid på undertak er oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

• Ut ifra alder kan skader oppstå på eldre undertak. Slitasje og manglende tilpasning kan medføre redusert levetid, svekket funksjon og høyere sannsynlighet for lekkasjer og følgeskader. Ved behov bør eldre tekking fjernes og erstattes med et undertak som tilfredsstiller gjeldende standarder for tetthet og ventilasjon.

Tilstandsrapport





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp av metall. Vindskier og toppbord i treverk.
Taknedløp, renner og forbordbeslag ble skiftet 2025.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Enkelte beslag har oppnådd mer enn halvparten av forventet funksjonstid.
• Det mangler snøfanger på hele/deler av takflatene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

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

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





• Takvannet ledes ikke vekk fra bygningen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegg i murte blokker. Murt forblending.
Kledning av panel i gavler.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Områder som er værslitt vil ha større behov for vedlikehold.

• Yttervegger av lettbetong har slitasje og enkelte sprekker/riss.

• Endeved på utvendig kledning har ikke dryppkant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Lettbetong/Ytong er en porebetong som erfaringsmessig trekker til seg vann. Dersom fasaden ikke har tilstrekkelig overflatebehandling eller vedlikehold, øker risikoen for fuktopptak. Dette kan føre til misfarging, frostspreng, redusert styrke og på sikt skader på konstruksjonen. Regelmessig vedlikehold og overflatebehandling anbefales for å hindre vanninntrenging.

• Ingen dryppkant forkorter kledningens funksjonstid. Det anbefales å etablere skråskjære nedre del av kledningen for å begrense fuktopptrekk i treverket. Viktig at endeved overflatebehandles.





Sprekker i veggkonstruksjon.



Det er manglende dryppkant på kledning.



Enkelte sprekker i vegg på hjørne er registrert.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Spor etter skadedyr er registrert, ukjent omfang.

• Bygningen er oppført etter eldre standarder og er konstruert for å tåle lavere snølaster og belastning enn nyere bygg.

• Loftsluke mangler pakning.

• Himling av lettbetongelementer ved loftsluke virker ustabil å gå på.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

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

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

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

• Stabilitet i himling av lettbetongelementer må kontrolleres mot tilstrekkelig understøtting ettersom konstruksjonen virker ustabil ved stikktakninger på loft.






Museloft registrert på loft.

TG 2 Takkonstruksjon inngang til krypkjeller

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Skråtak i trekonstruksjoner på gavl mot nord.

Vurdering av avvik:

• Konstruksjonene har skjevheter.

• Bygningen er underdimmensjonert, og vil tåle lavere snølaster og belastning enn hva som kreves i dag.
Trekonstruksjoner ligger mot terrengnivå og er eksponert for kontinuerlig fuktighet. Dette vil over tid forårsake råte i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• En underdimensjonert konstruksjon kan medføre redusert bæreevne og stabilitet. Dette gir økt risiko for deformasjoner, forkortet levetid og manglende stabilitet.
Med bakgrunn av nevnte avvik bør konstruksjonen fjernes/rives.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon på gavlvegg mot nord.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass, datert 1985.
Vindu av glassbyggerstein på toalett og bad.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid på vinduer er oppnådd, eller nært forestående.
• Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav, særlig åpninger med glassbyggerstein.
• Værslitte vinduer.
• Punktert isolerglass er registrert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

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

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

Tilstandsrapport





Glassbyggerstein har dårlig isolasjonsevne. Det er påregnelig med varmetap gjennom konstruksjonen, samt kondens ved store temperaturforskjeller.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdør i treverk med 2-lags isolerglass.

TG 2 Dører - 2

Beskrivelse

Balkongdør i treverk med koblet glass.
Ytterdør i treverk med koblet glass.
Dørene er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Dører er værslitte utvendig og det er sprekker i overflate.
• Dører har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre dører. Dører med høyt varmetap medfører økt forbruk av energi til oppvarming.

• Slitasje på vrider og låsemekanisme kan medføre redusert funksjon, vanskelig bruk, og økt risiko for at dør ikke lar seg låse eller åpne som tiltenkt. Dette kan gi svekket sikkerhet og brukskvalitet. Vrider og låsemekanisme bør kontrolleres, og ved behov repareres eller skiftes ut for å sikre normal funksjon og tilfredsstillende sikkerhet.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasseplatting på 10 m² mot sør med adkomst fra stue, tildels overbygd med tak. Fundamentert direkte på grunn. Konstruksjoner og overflater i treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

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



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Intilliggende garasje på 14 m².

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater på himlinger er i hovedsak preget av: Malte glatte flater. Malt strie. Innvendige overflater på vegger er hovedsakelig preget av: Malte glatte flater. Malt strie. Panel.
Innvendige overflater på gulv er hovedsakelig preget av: Parkett. Gulvbelegg. Fliser.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Overflate har skader/sprekker.
• Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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



Sprekk i murvegg registrert.



Løs tapet/overflate på spoverom.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i elementer av lettbetong. Støpt gulv på grunn i teknisk rom og bod. Det er målt ca. 40 mm høydeforskjell på gulv stue/spisestue.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er påvist totalt høydeavvik over 30mm.
• Det er registrert forhøyede fuktverdier i etasjeskille som følge av fuktig grunn/tilstand i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• Det må foretas utbedringer av fukt/råteskader. Omfang av utbedringer avgjøres på grunnlag av resultatet fra ytterligere undersøkelser. Høyt fuktnivå kan forårsake soppvekst, bakterieangrep, dårlig lukt og uheldige kjemiske reaksjoner i bygningsmaterialer, samt manglende stivhet/bæring i konstruksjoner.



Bilde tatt i underkant av etasjeskille.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i teglstein. Ildsted er montert. Vedovn.

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Mer enn halvparten av forventet funksjonstid er oppnådd, eller nært forestående på pipe/ ildsted.
• Sprekker/ riss i pipe registrert.
• Rennemerker på pipe/ sotluke.
• Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Vurderingen er basert på konstruksjonens alder hvor pipe og/eller ildsted har oppnådd om lag halvparten av forventet funksjonstid. Det er ikke påvist vesentlige avvik på befaringstidspunktet, men alder og bruk tilsier økt sannsynlighet for funksjonssvekkelse over tid. Videre bruk forutsetter løpende oppfølging, og kostnader knyttet til fremtidig vedlikehold, oppgradering eller utskifting må påregnes.
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader. Sprekker i vanger gir risko for varmeoverføring til brennbart materiale, røyk/sotlekkasje, og økt risko for sotbrann. Utbedring av riss/sprekker må påregnes.
• Rennemerker kan tyde på vanninntrenging som over tid kan gi korrosjon, misfarging og svekkelse av murverk eller metallkomponenter. Dette kan også medføre risiko for skader på tilstøtende konstruksjoner og redusert brannsikkerhet. Årsaken til rennemerker bør avdekkes gjennom nærmere kontroll av pipe og sotluke. Utbedring kan innebære tetting av lekkasjepunkter, reparasjon av puss/murverk og tilfredsstillende overflatebehandling.
• Manglende beskyttelse kan øke risikoen for brann ved gnist- og varmepåvirkning av gulvet. Det må etableres “ikke brennbart materiale” ihht. Forskriftskrav foran ildsted.

Tilstandsrapport



Rennemerker på pipe.



Feieluke bør tømmes.





• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra ildsted/sotluke/feieluke.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Punktfundamentering med kryprom under etasjeskille av lettbetongelementer.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Utvendig terreng ligger høyere enn krypekjeller, dette gir økt risiko for fuktinnsig.
• Fuktig grunn under plast på grunn.
• Typiske kjelleredderkopper er registrert, noe som ofte kan indikere fuktig krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Terrengforhold utvendig må endres så vann ikke renner inn mot krypkjeller. Dette for å forhindre at krypkjelleren blir utsatt for unødvendig fuktbelastning som igjen kan føre til fuktskader over tid.

• Det anbefales jevnlig inspeksjon av krypekjeller for å oppdage unormale forhold tidlig. Det gjøres oppmerksom på at denne krypkjelleren er en risikokonstruksjon. Konstruksjonen har høy skadefrekvens. Grunnen til at dette vurderes som risikokonstruksjon er faren for fukt og råtekader forsårsaket av fuktproblematikk i kryperommet. Etasjeskiller er av porebetong som erfaringsmessig trekker til seg vann. Dersom fasaden ikke har tilstrekkelig overflatebehandling eller vedlikehold, øker risikoen for fuktopptak. Dette kan føre til misfarging, frostspreng, redusert styrke og på sikt skader på konstruksjonen. Regelmessig vedlikehold og overflatebehandling anbefales for å hindre vanninntrenging.

Tilstandsrapport



Organiske materialer i kryprom bør ryddes opp.



Saltutslag på mur.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte heltredører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Enkelte dører bærer preg av bruksslitasje.
• Slitasje på vrider og låsekasser.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Dørene fungerer i dag, men ut ifra alder og funksjon er utskifting nært forestående.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

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



Varmepumpe datert 2017.



Isolasjon på rør til/fra varmepumpe er avisolert stedvis, grunnet mus/gnagere. Isolering av rør til varmepumpe må utbedres for at effekten skal opprettholdes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er som fra byggeåret.
Belegg på gulvet. Tapet på vegger. Malte glatte flater i himling. Servant. Dusjkabinett. Stråleovn. Naturlig avtrekk.

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.

Tilstandsrapport

Dette er et våtrom som har oppnådd forventet brukstid, og som ikke bør benyttes videre som våtrom. Det må påregnes fullstendig oppbygging av nytt våtrom. Våtrommet gis TG 3.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

• Vurdering er basert på at anbefalt brukstid for våtrommet er oppnådd.
• Ventilering vurderes som ikke tilfredsstillende.
• Belegg har løsnet fra underlaget.
• Støpejernssluk har kort restlevetid og har sannsynligvis ikke tilfredsstillende klemming av membran.
• Våtrommet har utlevd normal levetid, oppussing må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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





Sluk ikke tilgjengelig for inspeksjon på baefaringsdagen.



1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking for fuktmåling i tilstøtende konstruksjon er ikke gjennomført da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Utfra tegninger, og enkle undersøkelser på befaringsdagen, så fremgår det at det skal være konstruksjoner av betong rundt våtrommet. Fuktsøk på overflater er foretatt, se under membran tettesjikt.

Når hulltaking for fuktmåling ikke er gjennomført innebærer dette en begrensning i undersøkelsen. Det kan ikke utelukkes at skjulte fuktforhold eller skader i konstruksjonen. Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) er derfor valgt for dette kontrollpunktet.

Tilstandsrapport



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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog, profilerte fronter og laminert benkeplate med kjøkkenkum. Integrert stekeovn, platetopp, microbølgeovn og oppvaskmaskin. Plass til frittstående kombiskap kjøl/frys.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.
Jeg har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer og det gis ingen garanti på innbygningsprodukter som følger med boligen. Skade eller funksjonssvikt kan oppstå på hvitevarer eldre enn fem år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Fuktsvelling på underside av benkeplate og enkelte fronter.
• Innredning bærer preg av slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Tilstandsrapport





Manglende kjøkkenfront på skuff under stekeovn.





Fuktsvelling under benkeplate ved kjøkkenkum.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er montert over platetopp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med gulvbelegg, tapet på vegger og tapet i himling. Servant. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk. Panelovn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Ventilasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.
• Toalett har skade.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppnådd.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Naturlig ventilasjon gir begrenset og væravhengig luftutskifting. Det anbefales å forbedre ventilasjonsforholdene ved å etablere mekanisk avtrekk og tilluft under dør.

• Toalett anbefales utskiftet.





Sprekk i klossetskål.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlige innvendige vannrør i: Kobber/metall. Innvendig hovedstoppekran er plassert på toalettrom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør i: Soil/støpejern.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Eldre jernrør kan være utsatt for rust/groing og gi redusert gjennomstrømning/ risiko for lekkasjer. Utvendige vann og avløpsrør som begynner å bli gamle vil ha en naturlig slitasjegrad.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avløpsrør skiftes.

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 3 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1984 er plassert i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Varmtvannsbereder har oppnådd forventet brukstid.
• Det er åpent deksel på bereder til elektrisk panel. Det er registrert symptomer på varmgang på elektriske komponenter.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Forholdet med bereder bør kontrolleres av elektriker, imidlertid bør strøm til varmtvannsbereder kobles av.
• En bereder bør skiftes allerede etter 15 år for å unngå lekkasjefare. Vanligvis sier man at varmtvannsberedere i rustfritt stål har en brukstid på omtrent 15-20 år. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må bereder skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000





Symptomer til varmgang fra elektriske komponenter. Støv og bøss mot uisolerte kabler har en potensiell brannfare.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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

Det er opplyst fra eier:

Tilstandsrapport

At det elektriske anlegget har grunninnstallasjon fra byggeår.
Sikringer løser ikke ut uten grunn.
Det har ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.

Det er utført en forenklet visuell undersøkelse av det elektriske anlegget, en slik undersøkelse vil ikke avdekke feil på anlegget der det er behov for utstyr og fagkompetanse som innehas av autorisert el. installatør eller elektro takstmann.

Det settes ikke tilstandsgrad på elektrisk anlegg.

Inntak og sikringsskap

1. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja • Jeg er ikke elektrofagmann og har ikke foretatt en kontroll av det elektriske anlegget. En utvidet kontroll i henhold til NEK 405 anbefales.

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

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





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av løsmasser. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.



Byggegrunn er stedvis synlig der hvor det er gravd unna fundamenter for adkomst til krypkjeller.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er påvist fuktvandring i mur og fuktig grunn i krypkjeller ved bygningens fundamentering. Dette er indikasjoner på defekt/svekket fuktsikring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det anbefales redrenering og forbedring av fuktsikringen på grunnmuren. Det gjøres oppmerksom på risiko for skjulte skader i konstruksjonen. Konstruksjon rundt og under bygget kan ta skade dersom drenering ikke er tilfredsstillende/svikter.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Punktfundamentering av støpte søyler og betongdragere under etasjeskille.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Eldre betong kan ha redusert kvalitet.
• Fundamenter/pillarer er stedvis gravd inntill i etterkant av byggeår, noe som har ført til endringer av overdekkende masser på fundament. Dette fører til at tele kan gå ned mot søylens fundamentering og det vil dermed ikke lenger være en frostsikker konstruksjon.

• Skrå/vertikale sprekker på grunnmur er et symptom på bevegelser i grunn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Fundamenter som ikke står på frostsikker masse, uten tilstrekkelig fuktsikring vil kunne bevege seg gjennom årstiden som følge av tele og fuktighet. Dette kan føre til bevegelse. Om man ønsker en stabil konstruksjon må fundamentene frostsikres.

• Overvåk tilstanden jevnlig. Skrå/vertikale sprekker er et symptom på bevegelser i grunn/ fundamenter.
Setningsskader i grunnmuren kan føre til svekkelse i konstruksjon under bygningen. Dette kan inkludere skjevheter, sprekker i vegger og gulv. Setningsskader kan også føre til problemer med dører og vinduer som ikke lukker, og kan resultere i vanninntrengning og fuktighetsskader. Det er viktig å håndtere setningsskader i grunnmuren for å unngå ytterligere skade. Dette kan medføre kostnader til utbedringer.





Betongdrager som bærer etasjeskiller



Grunnmur/ringmur mot terreng. Sprekk registrert i muren.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Skrånende tomt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig avløpsrør i: Plast. Synlige utvendig vannrør i: Plast.

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, via privat avløpsledning.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, via privat vannledning.

Eier opplyser om at vann og avløpsledninger er lagt ny inn i kjeller i 2003 (bildedokumentasjon).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er registrert manglende isolering av vannrør i krypkjeller som er utsatt for frost.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det er viktig å følge med på temperatur kryprom med vannrør. Vannrør er stedvis isolert med vintermatter, men det vil følgelig være risiko for frost i overganger/gjennomføringer. Dersom vannrør/koblinger fryser er det risiko for at vannrør kan føre til lekkasje.



Betongkum er gravd inntill i etterkant av byggeår, noe som har ført til endringer av overdekkende masser. Dette kan ha ført til at det ikke lenger er en frostsikker konstruksjon. Synlig/åpen markisolajson som stikker opp av bakken. Arbeidet fremstår som ufagmessig og uferdig.



Bilde som viser når vann og avløpsledninger ble fornyet.



Vann/avløpsledninger er ikke isolert i overgang mot etasjeskille.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

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

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

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

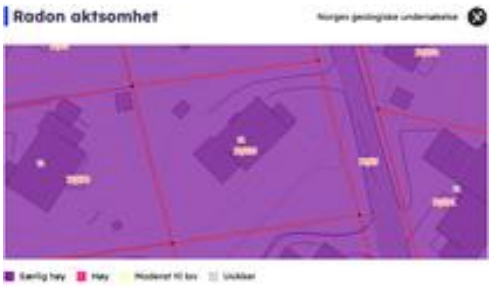
BRANNTEKSNISKE FORHOLD:
• Det er eier av et hvert objekt som er ansvarlig for at boligen tilfredsstiller krav til branntekniske forhold.

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

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

- Boligen skal ha godkjent håndslokker eller fast slokkeanlegg.

Tilstandsrapport



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

Bygninger på eiendommen

Lekestue



Anvendelse

Byggeår
0

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

101 m²/87 m²

Enebolig: Kjøkken, Stue, Garasje, TV-stue, Bad, 2 Soverom, 2 Bod, Toalettrom, Spisestue, Vindfang, Teknisk rom

Andre bygg: Lekestue

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**2 700 000**
Konklusjon markedsverdi	**2 700 000**

Markedsvurdering

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

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

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vesleengvegen 1 ,2819 GJØVIK 159 m² 1954 4 sov	20-08-2025	3 800 000	**3 700 000**		3 700 000	**23 871**
2	Storengvegen 1A ,2819 GJØVIK 125 m² 1983 3 sov	28-08-2024	3 250 000	**3 150 000**		3 150 000	**22 662**
3	Storengvegen 26 ,2819 GJØVIK 138 m² 1964 3 sov	02-09-2025	3 200 000	**3 275 000**		3 275 000	**20 728**
4	Øverbyvegen 45 ,2819 GJØVIK 115 m² 1958 3 sov	21-09-2025	4 250 000	**3 750 000**		3 750 000	**20 604**
5	Storengvegen 22 ,2819 GJØVIK 155 m² 1965 3 sov	25-01-2026	2 690 000	**2 650 000**		2 650 000	**17 097**
6	Nerbyvegen 13B ,2819 GJØVIK 91 m² 1961 3 sov	14-04-2025	2 950 000	**2 800 000**		2 800 000	**15 730**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Offentlige avgifter og eiendomsskatt, estimert.	Kr.		20 000
Forsikring, estimert.	Kr.		8 000
Vedlikeholdskostnader, estimert.(Omfatter utskiftinger av hele bygningsdeler (f.eks våtrom, fuktsikring,tak osv.)	Kr.		38 000
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.**		**66 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 330 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 450 000**

Lekestue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	
Sum teknisk verdi - Lekestue	Kr.		

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 450 000**

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.		1 400 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**1 400 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

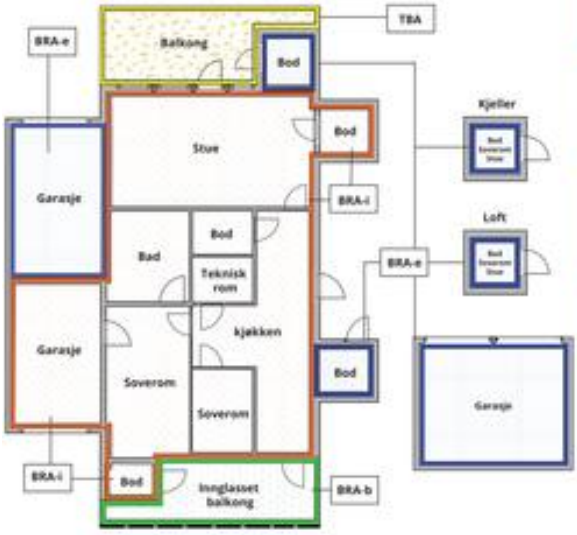
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	87	14		101	
Krypkjeller					
SUM	**87**	**14**			
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Kjøkken, stue, tv-stue, bad, soverom, soverom 2, bod, toalettrom, spisestue, bod 2, vindfang, teknisk rom	Garasje	
Krypkjeller			

Kommentar

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

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

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

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, men målt 246 cm.

I åpent areal (TBA) for denne boenheten inngår:
- Terrasseplatting på 10 m² mot sør med adkomst fra stue, tildels overbygd med tak.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

• 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.

• Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon.

Lekestue

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2026	Ole Anders Brænden	Takstingeniør
	Liv Bjølseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3407 GJØVIK	72	135		0	1128.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vesleengvegen 12

Hjemmelshaver
1/1 Bjørn Bjølseth

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 kommuneplan: Kommuneplanens arealdel 2020-2032
Kp Bestemmelse Område
Boligbebyggelse - Nåværende

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	29.05.2026	Eiers egenerklæring er gjennomlest, se vurderinger i rapporten for utfyllende informasjon.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.06.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det har vært stilt krav om ferdigattest i byggesaker siden bygningsloven fra 1924 trådte i kraft. I perioden mellom 1987 og 1997 var det imidlertid ikke obligatorisk med bygningskontroll i kommunene.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	29.05.2026	Diverse eiendomsopplysninger fra Eiendomsverdi.	Gjennomgått		Nei
Energirapport			Gjennomgått		Nei
Kvitt. off. avgifter			Gjennomgått		Nei
Rekvirent	21.05.2026	Ga opplysninger og fremviste eiendommen.	Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Etter 1999 skal du ha fått en samsvarserklæring der den ansvarlige for jobben bekrefter hva som er gjort og bekrefter at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

•Vurdering mot byggeår

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle

Forutsetninger

eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

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

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

Forutsetninger

enkelt beskrevet og ikke undersøkt og er ikke teknisk vurdert .

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Liv Bjølseth	9578-5999-4-1366853	2026-05-20 19:38:44

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
20. mai 2026

Oppdragsnummer
71-0054/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Vesleengvegen 12, 2819 GJØVIK

Meglerfirma
Nordvik Gjøvik

Selgere
Bjørn Bjølseth

Fullmektige
Liv Bjølseth for Bjørn Bjølseth

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. februar 1996

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Bjørn Bjølseth

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 7471498
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Arbeid som er utført: satt inn dusjkabinett, byttet kran og blandebatteri, slange til dusjen

---

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

Eventuell kommentar: vet ikke, tror ikke det

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet kledning på gavlvegger, med vindsperreduk og lufting. Vegger malt 2 strøk. Kledning under stuevindu (med vindsperreduk) og inngangsparti byttet. Isbord og vindskier skiftet. Takrennesystem skiftet på begge sider av huset. Isoleringsmatter lagt på vannrør under huset. Arbeidet utført av Granberg bygg AS høsten 2025. Tak fornyet ved å legge på takplater gjort av eier 1999.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikk, men det er gjort gravearbeidet rundt huset

---

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: Byttet til automatsikringer. Mjøs elektro, sept 2020

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontroll utført av Gjøvik energi i 2000. Feil som ble avdekket ble utbedret av elektriker Bjørn Holto virker det som, men har ikke dokumentasjon på dette annet enn kladd.

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

Nei

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Byttet blandebatteri på kjøkken og bad av eier. Vannrør til eiendom ble lagt av entreprenør ifbm utbedring i gata ca 2006 Tror dette ble utført av Toten Bygg og Anlegg AS

---

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

Nei

Eventuell kommentar: I forbindelse med bytte av rør til huset så ble det gravd ut noe masser utenfor nordsiden av huset. Noe ble ikke fylt på og det ble satt opp provisorisk vegg og tak i kjellerhøyde her.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke. Det har vært en liten parafintank inne i huset tidligere som er koblet fra. Dette ble gjort før 2000 en gang.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ca år 2000 Nytt gulv og vegger lagt på kjøkken, stue og gang/ entre etter vannlekkasje. Gjort av firma engasjer via forsikringen. Varmekabler lagt samtidig på kjøkken av firma. Ikke mulig å oppdrive firmas navn Varmepumpe installert av firma. Ikke mulig å innhente firmanavn.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Bad og vaskerom fra byggeår. Gammelt sluk. Kommer noen dråper ut fra Varmtvannstank på vaskerommet så denne er ikke i orden. Den fungerer dog godt ifht varmtvann. Dårlig pakning på blandebatteri vask på badet. Denne lekker i noen posisjoner. Vannet renner rett i vasken. Vannet stenges manuelt hver gang det ikke er folk i huset (huset brukes som fritidsbolig)

---

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: Vet ikke

---

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

Ja

Beskriv: Det er funnet noe råteskader i takkonstruksjon rett over inngangsparti vår 2026 i forbindelse med feste av snøfanger. Det antas at taket bør rehabiliteres. Små sprekker i murpuss enkelte steder. Undertegnede har ikke kunnskap om skadeomfang.

---

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

Ja

Beskriv: En stikkontakt som er løsnet fra veggen på kjøkkenet. Denne brukes ikke. Samtidig bruk av oppvaskmaskin og vask på kjøkkenet har medført lite støt ved enkelte tilfeller, sannsynlig en jordingsfeil. Benytter derfor ikke disse samtidig.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Ja

Beskriv: Usikker, men tregt avløp fra dusj. OK avløp fra vask samme rom. Som nevnt tidligere så er det rust i sluk på vaskerommet. Usikker funksjon på denne da den ikke er blitt benyttet på mange år. Frossent rør i 2022 på bad. Byttet slange til dusjkabinett. Vannlekkasje fra kjøkken rundt år 2000. Dette var en forsikringssak og ble utbedret av fagfolk.

---

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: Ikke sett

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Lekestue/bod har råttent gulv og døra er forfallen. Svært slitt fasade.

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

Eventuell kommentar: Tilstandsrapport fra 2000.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takst utført i november/desember 1995 av ingeniør Hans Olav Lie fra Norges takseringsforbund.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Brukes kun som fritidsbolig. Ikke hørt om planer

---

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

Eventuell kommentar: Tror ikke det er det. Kun vært en liten petroleumstank inne som er tømt og frakoblet

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen er brukt som fritidsbolig de siste 27 årene

---

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: 71-0054/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Liv Bjølseth	**2026-05-20**

Identifikasjon

Liv Bjølseth

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

GJØVIK KOMMUNE

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato:
16.06.2026

Tilknytning til veg

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	72	**Bruksnr.**	135	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Vesleengvegen 12, 2819 GJØVIK								

Veg

Adkomst til eiendommen
☒ Offentlig
☐ Privat
☐ Ikke opparbeidet veg
☐ Adkomst til eiendommer er ukjent

Kommentar

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato:
12.06.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Opplysninger om pipe og ildsted

Gnr:	**72**	Bnr:	**135**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Vesleengvegen 12, 2819 GJØVIK**						

Siste status for tilsyn: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for tilsyn: 24.10.2022
Er det registrert avvik/anmerkningerpå fyringsanlegget: Ja ☐ Nei ☐	Frist for tiltaksplan: Se kommenter
Siste status for feiing: Utført ☒ Ikke utført ☐	Siste dato for feiing: 11.07.2024
Antall registrert skorsteiner på eiendommen:	Antall pipeløp:
Har anlegget fyringsforbud? Ja ☐ Nei ☒	

Kommentar: Hei har ikke noe rapport på eiendommen. Denne er blitt borte i forbindelse med overgang til nytt fagsystem.

Opplysninger om at bygg omfattes av bestemmelsene i brannvernlovens §13, og om det er foretatt branntilsyn og kontroll med piper/ildsteder som har resultert i rapport og eventuelt pålegg. Dette gjelder ikke fritidsbebyggelse.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

GJØVIK KOMMUNE

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 11.06.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	72	**Bruksnr.**	135	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Vesleengvegen 12, 2819 GJØVIK								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	**Nei**
Foreligger ferdigattest?	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse?	☐	☒
Foreligger det en søknad?	☐	☒

Det blir vedlagt kopi av:

- ☐ Ferdigattest
- ☐ Midlertidig brukstillatelse
- ☐ Pålegg
- ☐ Søknad

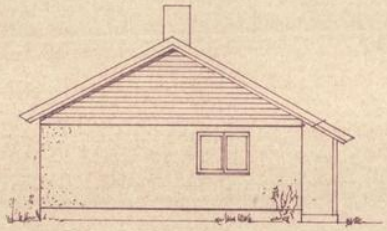
Kommentar

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



ENTRÉ-FASADE.



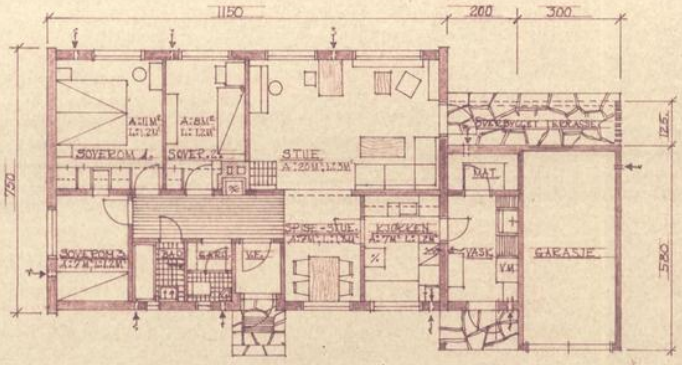
GAVL-FASADE 2.



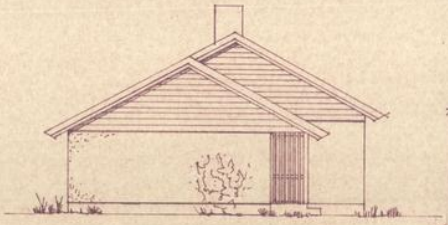
HAVE-FASADE.

Tegningen er vår eiendom. Den kan benyttes som anmeldelsestegning (overfor bygningsmyndigheter, banker o. lign.) men ikke som byggetegning. Komplette arbeidstegninger med beskrivelse fås kjøpt av oss for kr. 250,– (pr. mai 1960).
SIPOREX-LECA
Service og salgskontor A/S
Fr. Nansens vei 2
Oslo N.V. Telefon 6[illegible]

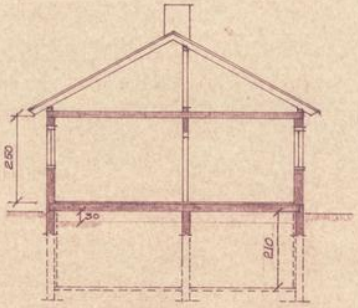
B 1 1 J C
72/135 Bsak P-teg



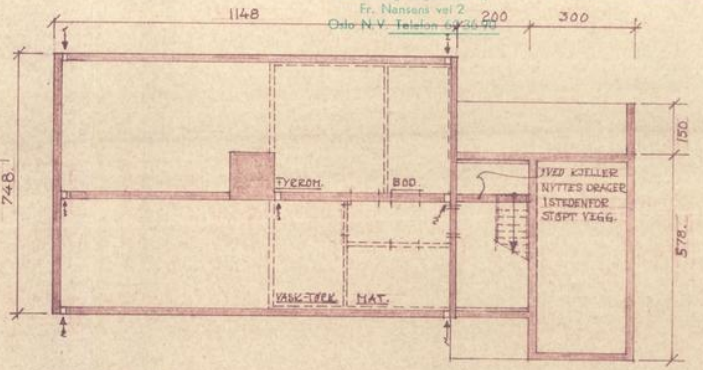
PLAN 1 ETASJE.
KJELLER IKKE INNREDET.



GAVL-FASADE 1.



SNITT.



FUNDAMENTPLAN.
NORMALT UTFØRES HUSET KJELLERLØST. STIPLET LINJE ANGIR ALT. KJELLERLØSNING, HVOR KJELLER ØNSKES.

E-1

SIPOREX Leca SERVICE- OG SALGSKONTOR A/S

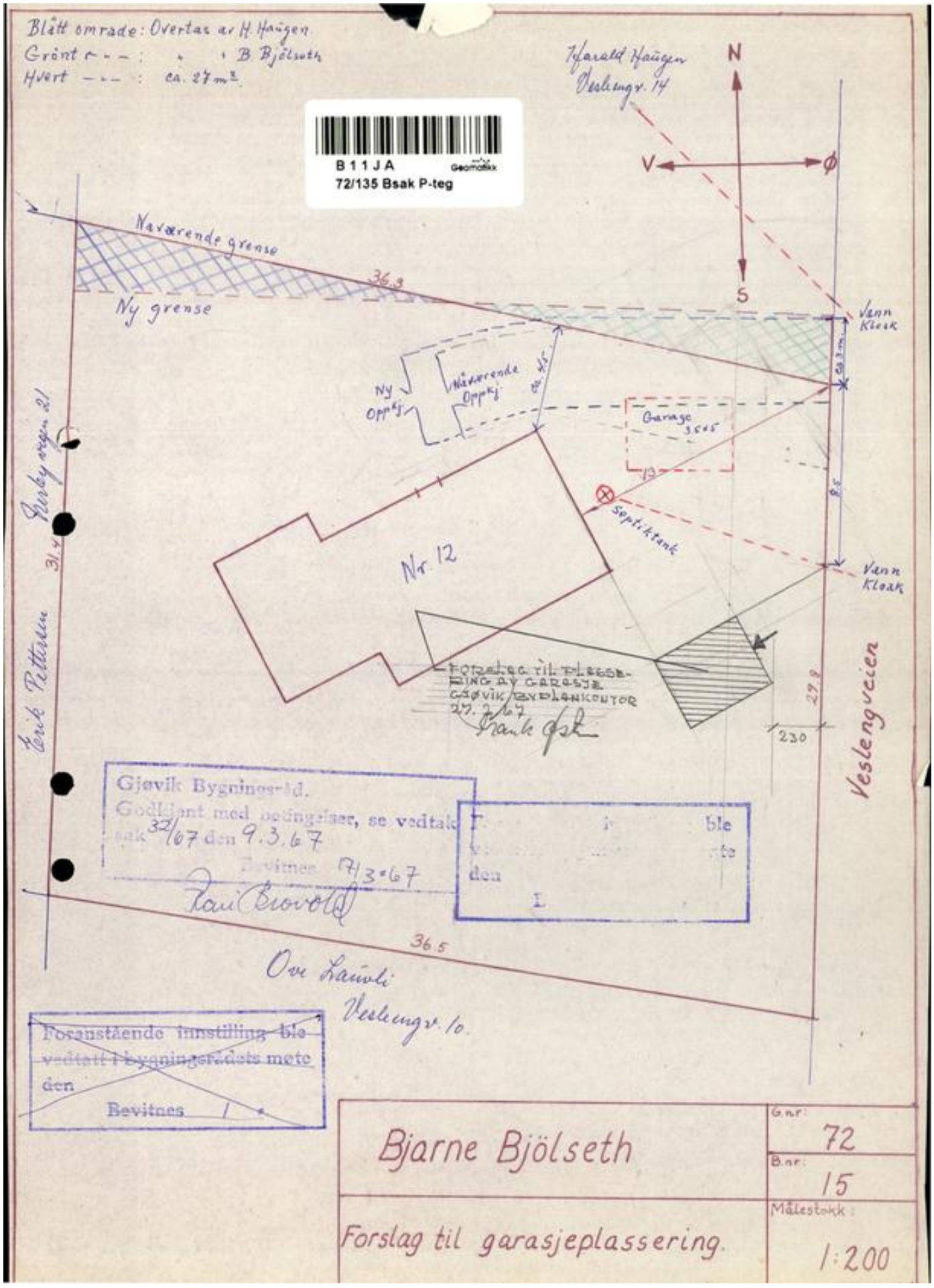
TYPE-HUS E-1. PLANER-SNITT-FASADER. MÅL 1:100

GUNNAR EIDE ARKITEKT M. N. A. L.
HAAKON VII'S GT. 9, OSLO TLF. 41 07 80

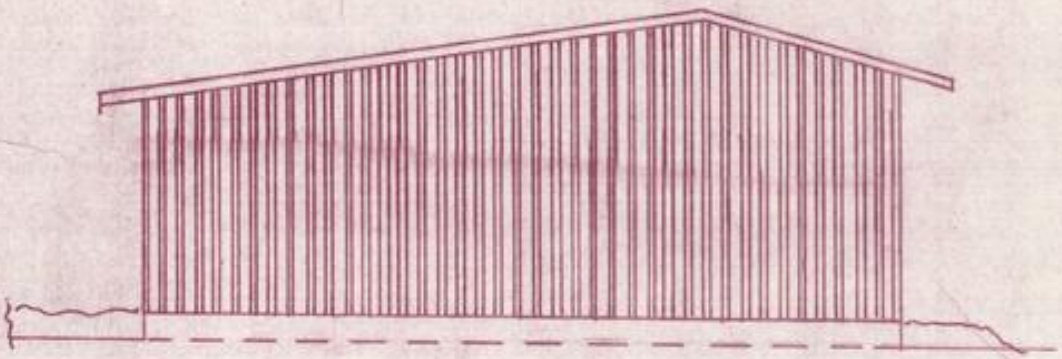
100

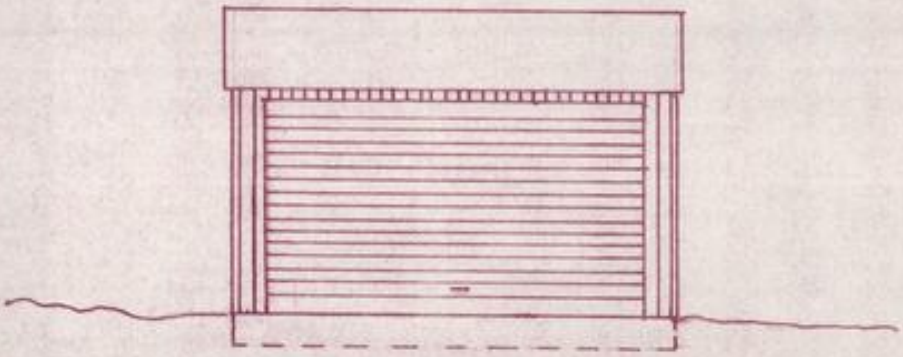
T. 0058 | R - 13/9-61

FELLES



Bjarne Bjölseth	G.nr: 72
	B.nr: 15
Forslag til garasjeplassering.	Målestokk: 1:200





Bjarne Bjölseth	G.nr: 72 B.nr: 15
Garasje	Målestokk: 1:200

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 10.06.2026

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	72	**Bruksnr.**	135	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Vesleengvegen 12, 2819 GJØVIK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

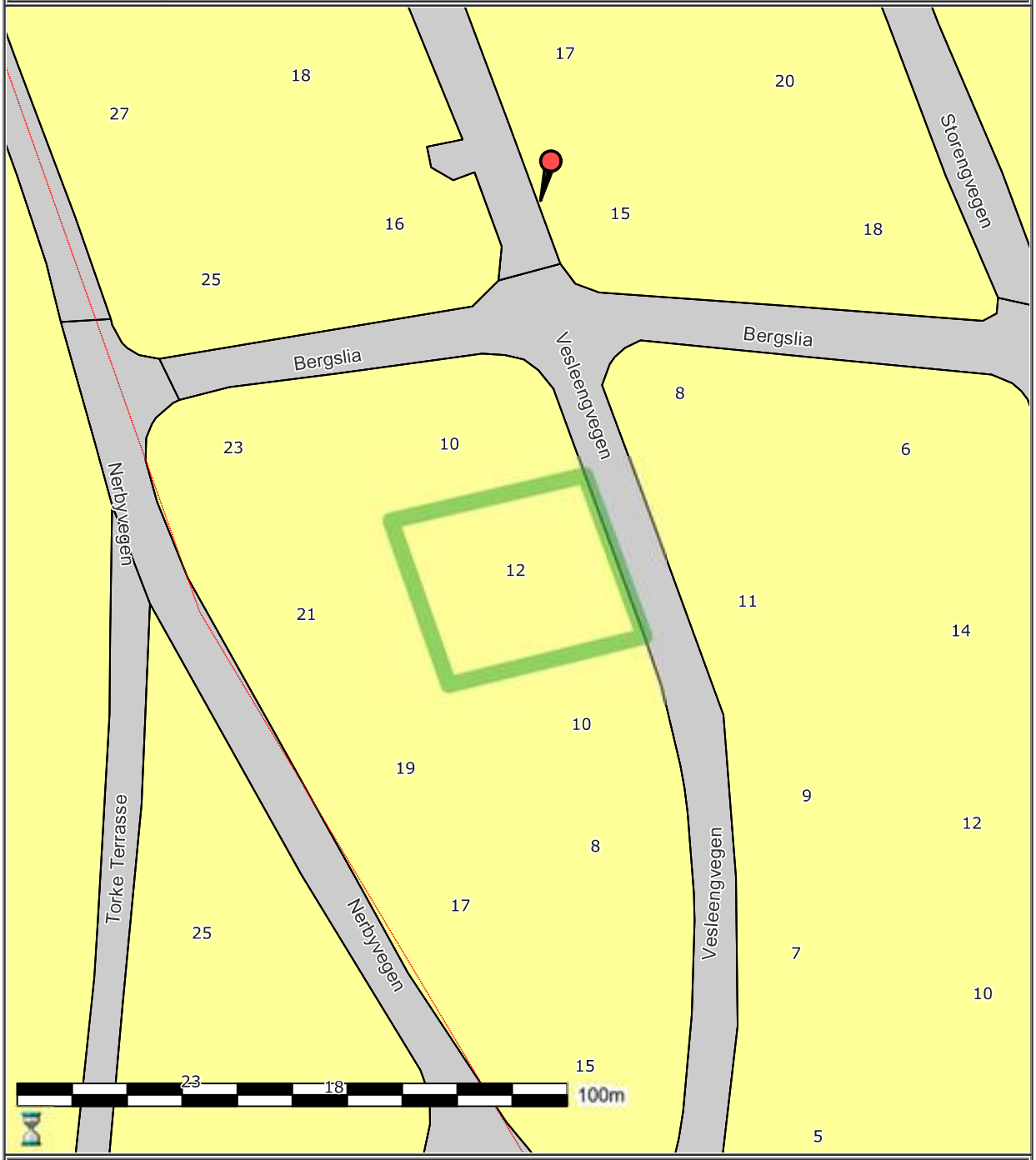
Gebyr	**Fakturert beløp i kroner**	
Vann og avløp	10920,-	
Renovasjon	4954,-	
Feiegebyr	593,-	
Slamtømming	,-	
Eiendomsskatt	4800,-	
Eiendomsskattetakst	1202100,-	
Festeavgift, kommunal tomt	,-	
Vannmåler	Ja ☐	Nei ☒
- Sist avlest dato	DD.MM.ÅÅÅÅ	
- Sist avlest målerstand (kubikkmeter)		
Kommentar:		

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 72	Bnr: 135	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Vesleengvegen 12, 2819 GJØVIK			
Hj.haver/Fester:				
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 8/6-2026 Sign:			Målestokk 1:1000



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil på kartet, bla. gjelder dette eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 08.06.2026

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

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	72	**Bruksnr.**	135	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Vesleengvegen 12, 2819 GJØVIK								

Gjeldende arealplan med bestemmelser

Planopplysninger.	**Navn:**	**Formål:**	**Vedtaksdato:**	**Vedlegg sendt**
Kommuneplanens arealdel (KP)	3407 KP2020-2032 - Kommuneplanens arealdel 2020-2032	Bebyggelse og anlegg, Nåværende Boligbebyggelse Bestemmelsesområde 1: SMåhusbebyggelse, jf. § 9-3.1	29.10.2020 Endringer godkjent 14. september 2023	☒
Kommunedelplan (KDP)				☐
Reguleringsplan (RP)				☐
Bebyggelsesplan (BP)				☐
Uregulert				☐
Bestemmelser				☒

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

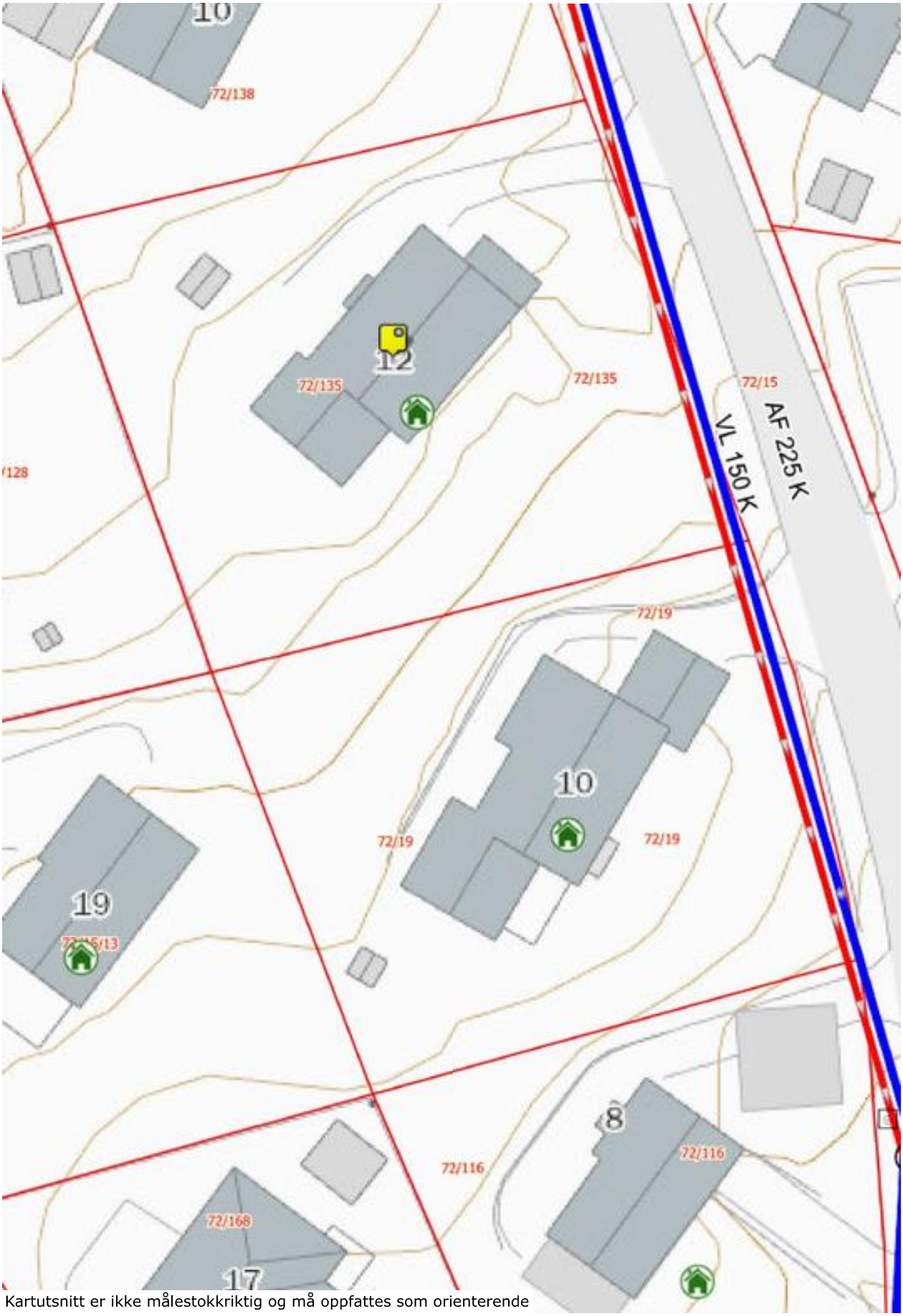
Merknad:

Arealplaner under arbeid:
Ikke godkjente planforslag under forberedelse / behandling: Ja: ☐ Nei: ☒

Merknad:

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Kartutsnitt er ikke målestokkriktig og må oppfattes som orienterende

GJØVIK KOMMUNE

Gjøvik kommune

Adresse: Kauffelds plass 1, 2815 Gjøvik

Telefon: 61 18 95 00

E-post: postmottak@gjovik.kommune.no

Utskriftsdato: 08.06.2026

Tilknytning til vann og avløp/andre tilknytninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3407	**Gårdsnr.**	72	**Bruksnr.**	135	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Vesleengvegen 12, 2819 GJØVIK								

Vann

Er eiendommen tilknyttet offentlig nett?	Ja ☒	Nei ☐
Har eiendommen vannmåler?	Ja ☐	Nei ☒

Kommentar

Avlesning av vannmåler er en privat sak mellom selger og kjøper og må leses av ved overtakelse.

Avløp

Er eiendommen tilknyttet offentlig nett?	Ja ☒	Nei ☐

Kommentar

Kommunale VA-ledninger ligger langs med eiendomsgrense, og 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.

Pålegg

Foreligger det pålegg om endring av tilknyttingsforhold og/eller utbedring av vannlekkasje?	Ja ☐	Nei ☒	Ikke vurdert ☐
Pålegget omfatter:			

Foreligger det pålegg om oppdatering av privat avløpsanlegg?	Ja ☐	Nei ☒	Ikke vurdert ☐
Pålegget omfatter:			

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Gjøvik kommune

Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3407 - Gjøvik kommune	**72**	**135**	**0**	**0**

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.


Oversiktskart for 72/135
Målestokk 1:1000
EUREF89 UTM Sone 32
72 / 121
72 / 114
72 / 43
72 / 123
72 / 155
72 / 55
72 / 153
72 / 108
72 / 15
72 / 80
72 / 140
72 / 138
72 / 152
72 / 151
72 / 63
72 / 135
72 / 70
72 / 143
72 / 128
72 / 54
72 / 132
72 / 19
72 / 15
72 / 15 / 13
72 / 31
72 / 142
72 / 65
72 / 116
72 / 168
72 / 78
72 / 160
72 / 141
72 / 156
100m


72/135 (Hovedteig)
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6742450
6742400
72 / 138
72 / 152
72 / 63
72 / 135
72 / 128
72 / 171
72 / 15
72 / 19
72 / 15 / 13
72 / 129
1
2
3
4
36.21
31.04
31.43
36.55
50m
N=6742372.83
E=590336.39
590400

Areal og koordinater

Areal: 1128,80 Arealmerknad:

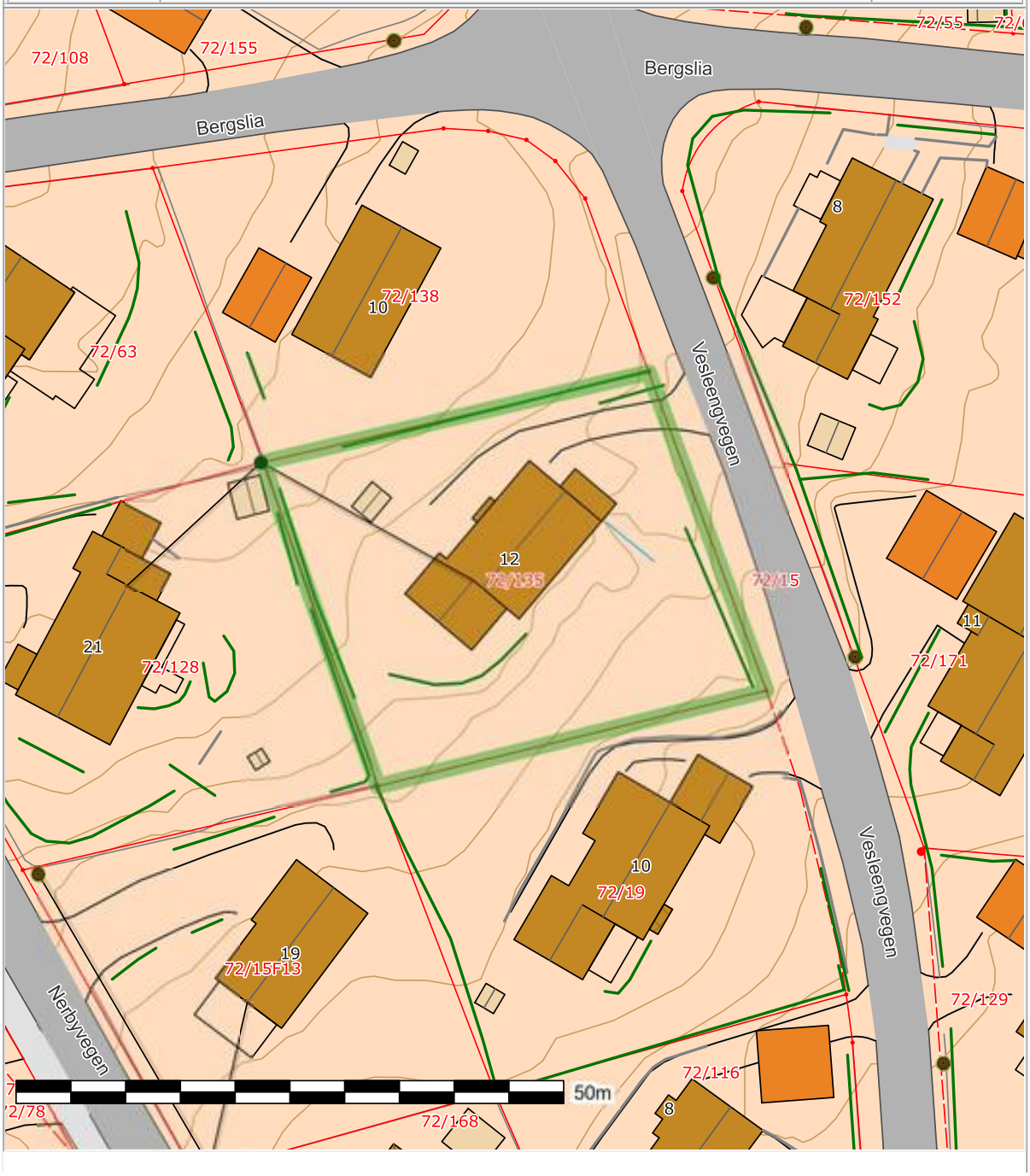
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6742418,83 Øst: 590374,28

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	6742400,19	590361,99	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	21	
			31,43	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	21	
2	6742429,81	590351,47	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	21	
			36,21	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	21	
3	6742438,03	590386,73	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	21	
			31,02	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	21	
4	6742408,93	590397,48	Ikke spesifisert	Offentlig godkjent grensemerke	12 Terrengmålt: Teodolitt med	21	
			36,55	Ikke hjelpelinje	elektronisk avstandsmåler	21	

SITUASJONSKART

Eiendom:	Gnr: 72	Bnr: 135	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse: Vesleengvegen 12, 2819 GJØVIK			
Hj.haver/Fester:	BJØLSETH BJØRN, PASTOR BLAAUWS VEI 11B, 0962 OSLO			
GJØVIK KOMMUNE	Dato: 8/6-2026 Sign:			Målestokk 1:500



Gjøvik kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3407 - Gjøvik kommune	**72**	**135**	**0**	**0**

BYGNING								
Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	155665025	0	Tatt i bruk	Bolig	99	0	0	99

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6742421 Øst: 590374 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		18.01.2008	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	99	0		0	0	Vesleengvegen 12	72	135	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	14	0	1	99	0	99

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Det foreligger per i dag ingen søknader om ytterligere boenheter.

Gjøvik kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3407 - Gjøvik kommune	**72**	**135**	**0**	**0**	Grunneiendom	VESLEENGVEGEN 12	Ja	1128,8	1129	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
23.04.1987	Nei	Nei	Nei			Nord: 6742418.83 Øst: 590374.28 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			72/135	0
Kart- og delingsforretning	23.04.1987			Mottaker	72/135	1129
				Avgiver	72/15	-1129

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
155665025	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	99	0	99

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Vesleengvegen	12			Nord: 6742421 Øst: 590374 System: EPSG:25832		SKOLEKRETS 5-FREDHEIM Postnummerområde 2819-GJØVIK Kirkesokn 2-Hunn Stemmekrets 4-Nordbyen Grunnkrets 607-Nerbyjordet Tettsted 1511-Gjøvik

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	P-Målebrevsprotokoll: 67/50 P-Målebrevsprotokoll: 14/6	Type: K28-Merknad Etat: - Saksnummer: Tekst: GML.ID. 72/15/21

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
1128,8	Nord: 6742418,83013685 Øst: 590374,2799946 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

SKJØTE

Dagbok nr. 09570 1987
Totens Sorenskriverembete 12/10

Gjøvik kommune skjøter og overdrar med dette sin eiendom

Vesleengveien 12. gnr. 72 bnr.135

til Bjarne Bjølseth pnr. 040510 [redacted]

for Kr. 2.596,70

på følgende vilkår:

1. Tomten er undergitt bygningslovens bestemmelser. Kjøperen plikter å bebygge sin tomt innen 2 år fra skjøtets utstedelse. Bebyggelsen skal være villamessig og bestå av en- eller tomannsvilla. Tomten kan kun pantsettes (eller på annen måte beheftes) sammen med de til enhver tid værende bygg på samme. Såfremt bebyggelse ikke finner sted som anført, har kommunen rett til å selge tomten til andre, eller ta den tilbake uten vederlag.
2. Kjøperen har å holde halv gategrunn av det til gate avgitte og tomten tilstøtende areal, hva enten gaten er bestemt til bebyggelse kun på den ene side eller begge sider.
3. Kjøperen er forpliktet til uten erstatning å rette seg etter de regulerings- og byggevedtekter som er eller måtte bli bestemt, herunder å avgi grunn til halv gatebredde, og må på kommunens forlangende inngjerde sin tomt og støpe forstøtningsmur mot gate.
4. Når kommunen ønsker vann-, kloakk- eller lysledning innlagt til andre, bakenfor eller innenfor liggende tomter, har kommunen rett til å nedgrave sådanne ledninger på kjøperens grunn, eller føre dem over grunnen, herunder rett til stolpefeste, uten erstatning til kjøperen. Likeså har kommunen uhindret og vederlagsfritt adgang til når som helst å utføre ettersyn, reparasjoner, vedlikehold, omlegging og utvidelse etc. av slike ledninger. Etter endt arbeid plikter kommunen såvidt mulig å bringe kjøperens tomt tilbake til sin tidligere skikkelse.
5. Overdragelse av denne tomt kan bare skje med samtykke av ordføreren eller den han bemyndiger, så lenge tomten er ubebygget.
6. De med stempel og tinglysing forbundne utgifter, samt i tilfelle gebyr for målebrev betales av kjøperen.
7. Så lenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank eller Statens Landbruksbank på hus på eiendommen, skal tomta ikke kunne forlanges ryddiggjort.

Gjøvik, den 20/9-87

GJØVIK KOMMUNE

Martin Stabell
....
ordfører finansrådmann

Ovenstående salgsvilkår godtas av meg.

Gjøvik, den

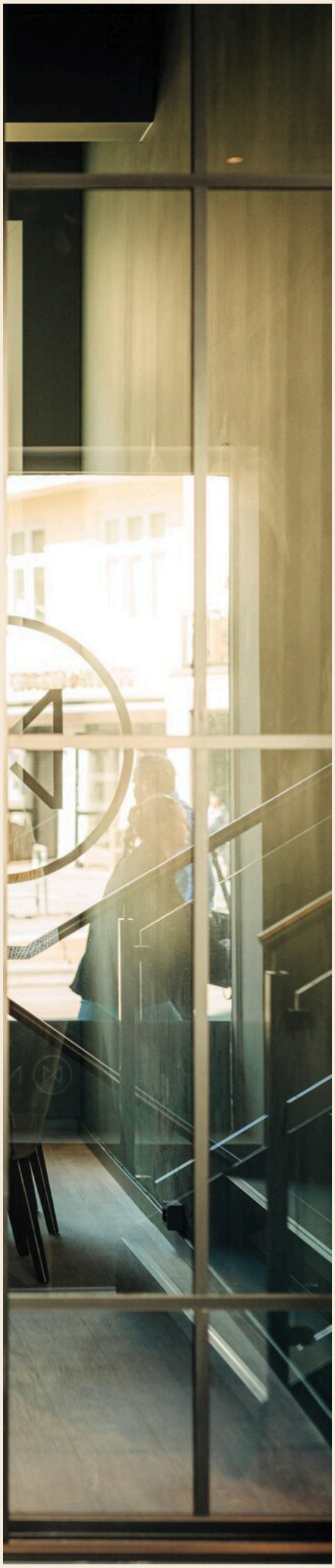
Bjarne Bjølseth
.....

Velkommen til

Nordvik Gjøvik

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

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

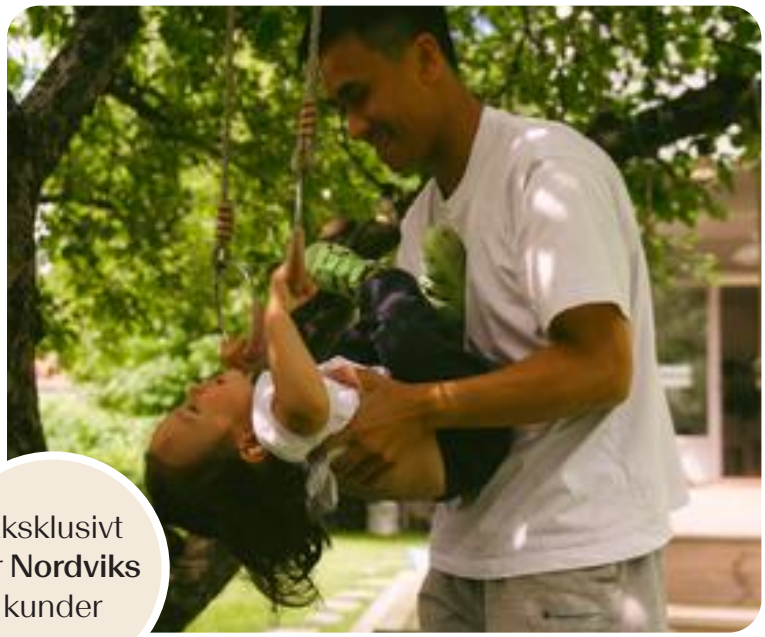


Øvre Torvgate 21, 2821 GJØVIK
gjovik@nordvikbolig.no
950 89 800

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 71-0054/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Vesleengvegen 12 2819 GJØVIK
Matrikkel: Gnr 72, bnr 135 (ideell andel 1/1) i Gjøvik kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Henning Huse

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